

Huisvesting arbeidsmigranten in Noord-Holland Noord 14 februari 2020

Wim Reedijk
Expertisecentrum Flexwonen



Enkele feiten op een rij

- * Er zijn ruim 500.000 EU-arbeidsmigranten in Nederland werkzaam. Voor Noord-Holland schatten we dat aantal op 90.000.
- * Zij zijn in nagenoeg alle sectoren van de economie actief: van het ‘tomaatje op uw bord’ tot uw ‘pakketje aan huis’, van de bouw tot de zorg.
- * Bijdrage aan nationaal inkomen 11 miljard euro en lokale bestedingen gemiddeld 2.600 euro per jaar per arbeidsmigrant. (Bron: SEO)

Maar... waar kunnen arbeidsmigranten slapen?

- * Er is landelijk een tekort van ca. 120.000 geschikte huisvestingsplaatsen, waarvan 15-20.000 in Noord-Holland
- * Meer en betere huisvesting is dus hard nodig en een kwestie van fatsoen maar...
- * **Ieder** initiatief geeft 'gedoe': groot- of kleinschalig, binnen of buiten de bebouwde kom
- * Noord-Holland vormt geen uitzondering!

Waarom is het moeilijk nieuwe huisvesting te realiseren?

- * De beeldvorming over arbeidsmigratie en arbeidsmigranten is negatief. Prof. Godfried Engbersen: 'Arbeidsmigranten krijgen constant het nadeel van de twijfel'
- * Maar er gaan ook zaken mis: erbarmelijke woonsituaties, overlast, uitbuiting, etc.
- * Negatieve spiraal: door de beeldvorming zijn veel gemeenten terughoudend met hun medewerking aan nieuwe initiatieven. Gevolg: ondernemers zoeken oplossingen buiten het zicht van gemeenten.

Het probleem verdwijnt niet vanzelf

- * Er zijn 120.000 plekken tekort. Daarvoor worden echt oplossingen gevonden! Maar zijn die wenselijk?
- * Vakantieparken worden massaal voor dit doel gebruikt, soms ten koste van de recreatie.
- * Er worden veel woningen gekocht of gehuurd door werkgevers en huisvesters, voor kort verblijf.
- * Door overbewoning ontstaan problemen in wijken, met parkeerdruk, overlast en erger.
- * Terwijl er zulke mooie alternatieven zijn.

Huisvesting en inburgering in relatie tot verblijfsperspectief

- * De gewenste huisvesting hangt sterk samen met het verblijfsperspectief van de arbeidsmigranten
- * We onderscheiden:
 - Short stay > enkele weken tot 1 jaar
 - Mid stay > 1 tot 3 jaar
 - Long stay > vestigers
- * Verblijfsperspectief kan in de loop van de tijd veranderen.

Huisvesting en inburgering in relatie tot verblijfsperspectief

- * Diverse onderzoeken geven landelijk het volgende beeld:
 - Short stay ca. 30%
 - Mid stay ca. 40%
 - Long stay ca. 30%
- * Per regio kan dit verschillen. Veel werk in de agrarische sector, zeker in de open teelt, betekent b.v. veel short-stay.

Huisvesting en inburgering in relatie tot verblijfsperspectief

Short stay impliceert:

- Weinig behoefte aan cq kans op inburgering
- Weinig mogelijkheid om eigen huishouden op te bouwen
- Grote behoefte aan onmiddellijk beschikbare huisvesting
- Behoefte aan recreatieve functies
- Prijs-kwaliteitsverhouding belangrijk

Huisvesting en inburgering in relatie tot verblijfsperspectief

Voor mid-stay is de huisvestingsvraag vergelijkbaar met andere groepen spoedzoekers (jonge starters, studenten, gescheiden mensen)

Vestigers vinden goed hun weg op de woningmarkt door iets te kopen of te huren. Woningcorporaties beschouwen hen als normale klanten.

Oplossingen die wel (kunnen) werken

Het kan ook anders - 3 modellen die zich bewezen hebben:

1. Huisvesting bij agrarisch bedrijf
2. Huisvesting op of aan de rand van bedrijventerreinen
3. Huisvesting in of bij woonkernen

Oplossingen die wel (kunnen) werken

1. Huisvesting bij agrarisch bedrijf

Wat zijn de voordelen?

- * Mensen wonen dicht bij het werk
- * Geen vervoersproblemen/druk op mobiliteit
- * Geen belasting van woonwijken/-kernen
- * Eenvoudig toezicht door de werkgever
- * Hergebruik leegkomende agrarische bebouwing mogelijk

Oplossingen die wel (kunnen) werken

1. Huisvesting bij agrarisch bedrijf

Wat zijn de nadelen/risico's?

- * Grote afhankelijkheid van de werkgever als baas en huisbaas
- * Weinig mogelijkheid tot integratie
- * Grotere druk op het buitengebied
- * Kwaliteit huisvesting soms ondermaats, vooral bij businessmodel voor seizoensarbeid

Voorbeeld 1 van huisvesting bij agrarisch bedrijf De Flevohoeve

- * De Flevohoeve in Noordoostpolder biedt ruimte aan 112 arbeidsmigranten
- * In een tot appartementen verbouwde 'cultuurboerderij'
- * Dit model komt meer voor in Flevoland en Brabant is nu b.v. in ontwikkeling in de kop van Noord-Holland

De Flevohoeve



Voorbeeld 2 van huisvesting bij agrarisch bedrijf Agrostar

Agrostar, actief in de open teelt van o.a. aardappelen, kool en bloemen heeft op eigen terrein:

- * 4 gebouwtjes met 2-persoons appartementen en algemene ruimte, voor 40 arbeidsmigranten
- * Elk appartement is volledig ingericht en heeft eigen sanitair en een keuken
- * Bouw door De Groot Vroomshoop, oplevering augustus 2018

Agrostar in Hollands Kroon



Oplossingen die wel (kunnen) werken

2. Huisvesting op bedrijventerreinen

Wat zijn de voordelen?

- * Geconcentreerde huisvesting (logies) mogelijk
- * Omvang maakt intensief beheer mogelijk
- * Geldt ook voor recreatieve-/sportvoorzieningen
- * Mensen wonen dicht bij het werk
- * Geen vervoersproblemen/druk op mobiliteit
- * Geen belasting van woonwijken/-kernen
- * Extra ogen en oren op bedrijventerrein

Oplossingen die wel (kunnen) werken

2. Huisvesting op bedrijventerreinen

Wat zijn de nadelen/risico's?

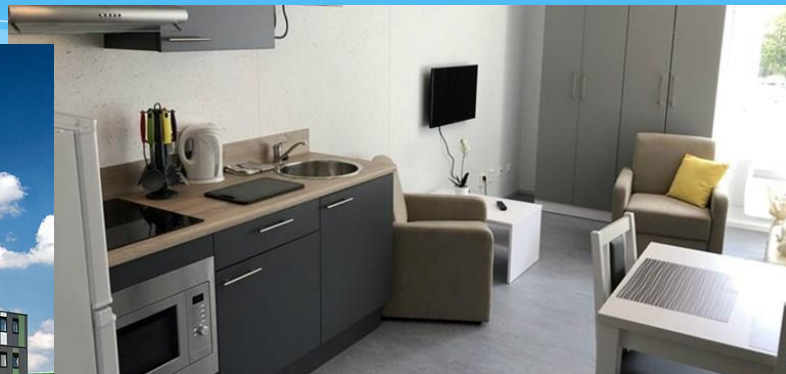
- * Weinig mogelijkheid tot integratie
- * Hinder van omliggende bedrijven mogelijk
- * Mogelijk beperking voor toekomstige uitbreiding activiteiten van omliggende bedrijven

Voorbeeld 1 van huisvesting op bedrijventerrein KAFRA Housing

KAFRA realiseerde recent in Waalwijk een complex voor 400 arbeidsmigranten. Bestaande uit:

- * Volledig ingerichte 2- en 4-persoonsappartementen met eigen keuken/woonkamer en badkamer/toilet
- * Verder acht kleine wasserettes, een fitnessruimte, een gemeenschappelijke ruimte met o.a. een pooltafel en pingpongtafel.
- * Ruime parkeergelegenheid en buitenruimte
- * Ontwikkeld in modulaire bouw door Jan Snel met GREEN Real Estate als investeerder

KAFRA Housing in Waalwijk



Voorbeeld 2 van huisvesting op bedrijventerrein Homeflex

Homeflex realiseerde in 2017 in Katwijk een complex voor 64 arbeidsmigranten. Bestaande uit:

- * 16 volledig ingerichte appartementen met 4 individuele slaapkamers, een eigen keuken/woonkamer en badkamer/toilet
- * Op basis van tijdelijke omgevingsvergunning
- * Ontwikkeld in modulaire bouw met Barli
- * Nu herhaald in Westland en Terneuzen (resp. 318 en 84 plaatsen)

Homeflex in Katwijk



Voorbeeld 3 van huisvesting op bedrijventerrein EE Accommodations

EE Accommodations verbouwde in 2018 in Bunschoten een leegstaand kantoorpand tot huisvesting voor 68 arbeidsmigranten.

- * 34 volledig ingerichte 2-persoonskamers met eigen douche en toilet
- * Per verdieping (3) zijn er een gemeenschappelijke ruimte en een keukenvoorziening.
- * Realisatie samen met uitzender Covebo. Werk is op fietsafstand.

EE Accommodations in Bunschoten



Oplossingen die wel (kunnen) werken

3. Huisvesting in of bij woonkernen

Wat zijn de voordelen?

- * Meestal vrij kleinschalige midstay-woonvormen met een lichte vorm van beheer
- * Mensen maken deel uit van lokale gemeenschap
- * Integreren daardoor makkelijker
- * Meer lokale bestedingen
- * In sommige krimpgebieden welkome groei die voor draagvlak van voorzieningen zorgt

Oplossingen die wel (kunnen) werken

3. Huisvesting in of bij woonkernen

Wat zijn de nadelen/risico's?

- * Niet geschikt voor shortstay of grootschalige vorm
- * Vaak aangeboden door huisjesmelkers
- * Parkeer- en verkeersdruk in woonwijken
- * Onttrekken aan (betaalbare) woningvoorraad

Voorbeeld 1 van huisvesting in of bij woonkernen Cello pand Boxtel

Voormalig pand van zorginstelling Cello sinds 2014 door woonstichting Sint-Joseph verhuurd aan Flex Housing

- * Er wonen 20 arbeidsmigranten
- * Realisatie in overleg met omwonenden
- * Beheer d.m.v. duidelijke woon- en leefregels en regelmatige kwaliteitscontroles

Cello pand voor arbeidsmigranten, Boxtel



Voorbeeld 2 van huisvesting in of bij woonkernen Job lodges in Bergen op Zoom

Job-lodge is een kleinschalige woonvorm in een omgeving met gemengde bebouwing, aan een ontsluitingsweg en heeft een eigen parkeerterrein. Er is een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte voor ontspanning. Er zijn er nu twee:

- * Eén met 12 kamers voor 1 of 2 personen in een getransformeerd gebouw
- * Eén met 48 éénpersoonsskamers en een gemeenschappelijke ruimte, in nieuwbouw

Job-lodges in Bergen op Zoom



Voorbeeld 3 van huisvesting in of bij woonkernen Genderhof in Eindhoven

De Genderhof is een voormalig verzorgingshuis waar leegstand ontstond. Corporatie Wooninc exploiteert het nu voor flexwonen. Naast de resterende senioren wonen er in de 190 appartementen:

Spoedzoekers, studenten, jonge starters, vergunninghouders en... arbeidsmigranten.

Voor midstay verblijf is dat een prima oplossing. De grootschalige vorm is geen belemmering voor goed functioneren van het complex in de buurt.

De Genderhof in Eindhoven



Conclusies

Er zijn altijd goede oplossingen te vinden die passen bij de lokale situatie

Voor shortstay is dat al snel wat grootschaliger om voorzieningen en goed beheer mogelijk te maken

Let vooral op de track record van de huisvester en een goed beheerplan