



Gezocht: huisvesting voor arbeidsmigranten

Verkenning van plannen, initiatieven en realisatie

Tineke Lupi

Gezocht: huisvesting voor arbeidsmigranten

Verkenning van plannen, initiatieven en
realisatie

Tineke Lupi

Den Haag, november 2013

Uitgave

Platform31
Den Haag, november 2013

Redactie: W. van de Riet, Nootdorp
Drukwerk: Digital4.nl

Postbus 30833, 2500 GV Den Haag
www.platform31.nl

Platform31 is de fusieorganisatie van KEI, Nicis Institute, Nirov en SEV

Voorwoord

Arbeidsmigranten, de mensen die uit Midden-, Oost- en ook steeds meer uit Zuid-Europa komen, staan de afgelopen maanden weer veelvuldig in de kranten. Het gaat niet alleen om de slechte omstandigheden waarin deze mensen wonen, maar veelal over de vraag of ze banen van Nederlanders inpikken, illegaliteit en welke vorm van integratie gewenst is.

Wethouder Norder (Den Haag) riep in 2010 over een tsunami aan Polen, minister Asscher van Sociale Zaken en Werkgelegenheid heeft dit jaar nog een waarschuwing gegeven dat te veel arbeidsmigranten de kansen voor Nederlanders op een baan verminderen. Over deze discussie bestaan verschillende standpunten en ik ga hier niet verder op in. Feit is wel dat er veel arbeidskrachten nodig zijn in zowel het laaggeschoolde werk in bijvoorbeeld de kassen, als hooggeschoold werk in bijvoorbeeld de chemische industrie in Zeeland.

Een ander feit is dat de huisvesting voor deze grote groep mensen nog altijd te wensen overlaat. Gelukkig horen we iets minder de horrorverhalen van de aspergekwekerij waar mensen opeengepakt in een loods verbleven tegen exorbitante huurprijzen en slechte werkomstandigheden. Maar het komt nog steeds voor. Veel arbeidsmigranten verblijven op recreatieterreinen. Dit is illegaal en roept wederom discussie op. Waarom zou een Nederlander met een huisje op zo'n terrein er niet mogen verblijven en een arbeidsmigrant wel? Maar de vraag is waar we deze mensen anders moeten huisvesten. En dus wordt het wonen op recreatieterreinen veelal gedoogd totdat er een betere oplossing is.

In 2011 is SEV|Platform31 in opdracht van het ministerie van BZK gestart met een experimentenprogramma voor het huisvesten van arbeidsmigranten. Doelstelling: goede en betaalbare huisvesting realiseren. 36 projecten hebben zich ingeschreven en uiteindelijk doen er vijf projecten mee aan het programma. Zij geven inzicht wat de belemmeringen zijn en wat je wel moet doen. Zoals mogen corporaties nu wel of niet huisvesting voor deze mensen realiseren (DAEB versus niet-DAEB)? En wat is het verdienmodel?

In 2013 is Platform31, wederom in opdracht van het ministerie van BZK, gestart met een tweede programma. Hierbij ligt het versnellen van de huisvestingsopgave ten doelstelling. Als start voor deze tweede ronde hebben we de projecten die zich hebben aangemeld voor de eerste ronde gebeld met de vraag: wat is er van uw project terecht gekomen? En wat zijn de belemmeringen? Dit verkennende rapport beschrijft deze projecten evenals een overzicht van geplande initiatieven.

De conclusies liggen voor de hand maar zijn van groot belang. De belangrijkste belemmeringen zijn het 'Not in my backyard'-effect (NIMBY) en de financiering. NIMBY komt niet alleen vanuit omwonenden maar juist ook vaak van gemeenten. Via bijvoorbeeld bestemmingsplanprocedures, verordeningen en het niet opstellen van beleid omtrent huisvesting arbeidsmigranten, frustreren ze de voortgang van projecten. En juist op deze vraagstukken, draagvlak en financiering, gaan we in tijdens de tweede ronde 'Versnellen huisvesting van arbeidsmigranten'.

Aanbieders zijn er genoeg, zo blijkt. Nu nog de bestuurlijke durf.

Marrit van der Schaar
Projectleider Platform31

Inhoudsopgave

Voorwoord	3
Inleiding	7
1 Ontwikkelingen inzendingen eerste ronde	9
1.1 Voortgang en status	9
1.2 Belemmeringen	12
1.3 Succesfactoren	13
2 Bredere ontwikkelingen in Nederland	15
2.1 Gerealiseerde en lopende initiatieven	15
2.2 Ervaringen van initiatiefnemers	17
2.3 De opstelling van gemeenten	18
3 Conclusies	21
Bijlage 1: Gedetailleerd overzicht voorstellen eerste ronde	23
Bijlage 2: Schematisch overzicht voorstellen eerste ronde	32
Bijlage 3: Schematisch overzicht gevonden locaties en plannen in Nederland	36

Inleiding

Nederland verkeert al enige tijd in een economische crisis met bijbehorende oplopende werkloosheid. Dit laat onverlet dat het aantal arbeidsmigranten nog altijd gestaag toeneemt. In 2010 werd hun aantal op 340.000 geschat.¹ Recente ramingen ontbreken, maar de stijgende lijn is zeker. De meeste van deze migranten, in het bijzonder uit Midden- en Oost-Europa, komen voor enkele weken of maanden naar Nederland om te werken in land- en tuinbouw. Een deel zal zich hier uiteindelijk voor langere tijd of zelfs permanent vestigen; schattingen liggen momenteel tussen de 20 tot 30 procent. Voor huisvesting kunnen ze terecht op de reguliere woningmarkt. Dit geldt niet voor de arbeidsmigranten die, in elk geval bij aankomst, de intentie hebben tijdelijk in Nederland te blijven.² Huisvesting is in principe de verantwoordelijkheid van hun werkgever en deze is aangewezen op logies of zogenoemde shortstay-faciliteiten. Door regelgeving die vestiging op twee plaatsen in Europa verbiedt, is de bestemming wonen voor tijdelijke arbeidskrachten uitgesloten. Pas als migranten langer in Nederland verblijven, minimaal zes maanden tot ongeveer twee jaar, kunnen ze doorstromen naar zogeheten midstay-woonvormen waar men iets meer ruimte en privacy heeft. Ondanks de niet geringe vraag is door het beschermende karakter van de Nederlandse woningmarkt het aanbod in gereguleerd flexibel en kortstondig verblijf zeer beperkt. Deze situatie leidt ertoe dat partijen aangewezen zijn op particuliere verhuur van tot pensions omgevormde woningen. Ook vinden ze allerhande creatieve oplossingen zoals verblijf in caravans, recreatiewoningen en oude bedrijfspanden. Naast vaak illegaal zijn deze woonvormen niet zelden gebrekkig in faciliteiten, comfort en levensruimte. Bovendien wordt er nauwelijks beheer gevoerd en veroorzaken bewoners regelmatig overlast voor de omgeving.

De nieuwe vraagstukken die de komst van arbeidsmigranten uit Midden- en Oost-Europa met zich meebrengen, worden al enige tijd onderkend. Om oplossingen te vinden op gebied van huisvesting startten de SEV (inmiddels Platform31) en het ministerie van BZK in 2011 een experimentenprogramma. Doel was het ontwikkelen van vernieuwende en herhaalbare woonconcepten voor deze doelgroep. Na een open oproep werden maar liefst 36 voorstellen ingediend, waarvan op vijf projecten de keuze viel om binnen het experiment te ondersteunen. Nu ruim twee jaar later blijkt dat de uitvoering, ondanks alle goede intenties en inzet van partijen, traag en moeizaam verloopt. In de praktijk bestaan nog veel drempels om vernieuwende concepten daadwerkelijk te realiseren. Het ministerie van BZK en Platform31 gaan daarom in een tweede ronde experimenten de nadruk leggen op de belemmeringen bij goede en betaalbare huisvesting voor tijdelijke arbeidsmigranten. Streven is een versnelling te creëren rondom de vraagstukken waar een aantal initiatieven, die al in vergevorderd stadium zijn, op vastlopen.

Voordat aan de slag gegaan kan worden met de nieuwe experimenten, is het belangrijk een overzicht te hebben van wat er de afgelopen tijd gerealiseerd is en welke factoren daarbij een rol hebben gespeeld. Hiertoe is een inventarisatie gemaakt van de ontwikkelingen rondom plannen en initiatieven voor huisvesting van arbeidsmigranten in Nederland in de afgelopen jaren. De focus ligt op de ervaringen van de 36 ingediende voorstellen uit de eerste ronde van het experimentenprogramma. Van de vijf geselecteerde projecten is gedetailleerd inzicht verkregen.

¹ Heijden, P.G.M. van der e.a. (2011). Aantallen geregistreerde en niet-geregistreerde burgers uit MOE-landen die in Nederland verblijven. Utrecht: Universiteit Utrecht.

² Gerrichhauzen en Partners (2013). Quick-scan Arbeidsmigranten Regio West-Brabant,

Daarnaast is contact gezocht met de destijds afgevalen voorstellen om na te gaan welke voortgang ze maken, tegen welke drempels men aanloopt en welke factoren juist bevorderend werken. Ten slotte is, om een iets breder begrip te krijgen van de situatie in Nederland, deskresearch verricht naar concreet lopende en geplande initiatieven. Hiervoor zijn secundaire bronnen geraadpleegd, met name beleidsdocumenten van gemeenten, artikelen en nieuwsberichten op internet.

Deze rapportage geeft de resultaten van de verkenning weer. In het eerste hoofdstuk staan de 36 inzendingen uit de eerste ronde van het experimentenprogramma 'Huisvesting arbeidsmigranten' centraal. Het geeft inzicht in gerealiseerde, gesneuvelde en nog in ontwikkeling zijnde initiatieven, almede de factoren die daarop van invloed zijn. Deze analyse is op hoofdlijnen weergegeven. In de bijlage is een gedetailleerd overzicht per project opgenomen. In het tweede hoofdstuk staan andere plannen op dit thema en de ervaringen van betrokken partijen bij het verwezenlijken van huisvesting voor arbeidsmigranten in Nederland centraal. Dit dient ter aanvulling op het beeld van de voorstellen in het experimentenprogramma. Het derde en laatste hoofdstuk bevat conclusies.

1 Ontwikkelingen inzendingen eerste ronde

In 2011 ondertekenden een groot aantal partijen³ de Nationale verklaring omtrent de (tijdelijke) huisvesting van arbeidsmigranten. Hiermee wilden ze het gevoel van urgentie omtrent dit vraagstuk vergroten en aangeven zich te committeren aan het op afzienbare tijd realiseren van de opgave. Het experimentenprogramma dat de SEV (nu Platform31) in navolging startte, had tot doel een bijdrage aan het vraagstuk te leveren door het vergroten van het aanbod aan goede en betaalbare huisvesting en het opdoen van kennis over factoren die hierbij een rol spelen.

Het aantal van 36 inzendingen voor deelname aan het programma was bijzonder hoog. Opvallend was tevens hun positieve toon. De indieners zagen volop kansen om op talloze locaties in Nederland huisvesting voor tijdelijke arbeidsmigranten te realiseren. Bovendien kwamen ze met een groot aantal verschillende woonconcepten voor zowel bestaande panden als leegstaand vastgoed. Allen hadden betrekking op groepshuisvesting, variërend van enkele tientallen bedden per project tot meer dan 500 plaatsen. De vijf projecten die uiteindelijk werden uitgekozen, blonken uit door een combinatie van hun vernieuwende gehalte, realistische plannen en de mogelijke herhaalbaarheid van de oplossingen. Maar ook onder de afgevallene voorstellen zaten vele initiatieven die zeer kansrijk en innovatief leken.

Ruim twee jaar later is opnieuw contact gezocht met de partijen die destijds een of meerdere voorstellen hebben ingediend. Daarbij is gevraagd naar de tussentijdse ontwikkelingen. Dit hoofdstuk beschrijft de uitkomsten van deze inventarisatie. Op een enkeling na blijken vrijwel alle indieners nog op enige wijze met het huisvesten van arbeidsmigranten bezig te zijn. Van de positieve toon die ze destijds lieten horen, is echter weinig meer te bespeuren. Hieronder is op hoofdlijnen de ontwikkeling van de voorstellen weergegeven. Een gedetailleerd overzicht is te vinden in de bijlagen.

1.1 Voortgang en status

Realisatie

De 36 inzendingen bevatten tezamen voorstellen voor 32 concrete initiatieven voor de huisvesting van arbeidsmigranten. In totaal zijn deze projecten goed voor ruim 8.500 bedden. Drie voorstellen betroffen enkel een nieuw woonconcept bedacht door een architect of projectontwikkelaar zonder dat daarbij een locatie in beeld was. Zesmaal stond meer het beleidsproces binnen een gemeente of regio centraal.

Van de 35 plannen voor feitelijke huisvestingsvormen zijn de afgelopen twee jaar vier initiatieven tot ontwikkeling gekomen die tezamen goed zijn voor een kleine 400 bedden. Als de realisatie van het woonconcept van de IQWoning in Den Haag wordt meegerekend, komt dit aantal op ruim 570 bedden. Hieronder is één van de vijf gehonoreerde voorstellen. Niettemin gaat dit laatste om enkele woningen uit het bezit van de betrokken corporatie. Hetzelfde geldt voor twee andere gerealiseerde initiatieven, ze zijn zeer kleinschalig en blijven vooralsnog in de pilot-sfeer hangen. Daardoor dragen ze nauwelijks iets bij aan de opgave.

³ De ABU, NBBU, VIA, LTO, PVV, de vakbonden, het ministerie van BZK, de VNG, Aedes, PLON en de individuele gemeenten Rotterdam, Den Haag, Vlaardingen, Westland en Horst aan de Maas.

Het enige voorstel dat dit predicaat wel kan krijgen, is Labourhotel De Hulst in Venray. Dit initiatief van Otto Workforce en Tempo Housing voor een grootschalig containercomplex, is in aanbouw en zal naar verwachting eind 2013 worden opgeleverd. Een samenwerking tussen Otto en Ballast Nedam leidde begin 2013 tot de opening van het Haagse Labourhotel Laakhaven.

Het merendeel van de voorstellen is kortom niet verder gekomen dan een initiatief. Inmiddels zijn veertien plannen definitief afgeblazen, precies 40 procent. Hieronder bevinden zich twee projecten die tot de vijf geselecteerde experimenten behoorden. Deze hebben hun potentie niet weten waar te maken. Gebrek aan intern draagvlak speelde in beide gevallen een grote rol. In het project op de Binckhorst in Den Haag deed politieke terughoudendheid het plan sneuvelen. In Dordrecht verloor het initiatief voor transformatie van zorgvastgoed prioriteit in een discussie over de investeringsruimte binnen de corporatie en huisvesting van doelgroepen.

De overige zestien initiatieven, oftewel 46 procent van de voorstellen, bevinden zich nog altijd in de fase van verkenning en onderhandeling. Twee van de drie woonconcepten zonder locatie zijn daarbij het minst opgeschoten. Nog altijd is er geen concrete interesse van gemeenten, werkgevers en investeerders. Andere initiatiefnemers hebben wel belangrijke stappen gemaakt en sommigen zijn naar eigen zeggen dicht bij uitvoering. Duidelijk is niettemin dat het proces van plan tot realisatie van huisvesting voor arbeidsmigranten wat betreft grotere locaties of projecten, zeer traag verloopt en een lange adem vergt van de initiatiefnemers. Gesprekken met gemeenten, eigenaren van panden en financiers over randvoorwaarden voor groepshuisvesting en logies nemen dikwijls jaren in beslag. Hierdoor haakt een aantal ondernemers teleurgesteld af. Een groot deel volhardt echter in het plan en blijft geloven in de kansen die het biedt.

10

Kenmerken

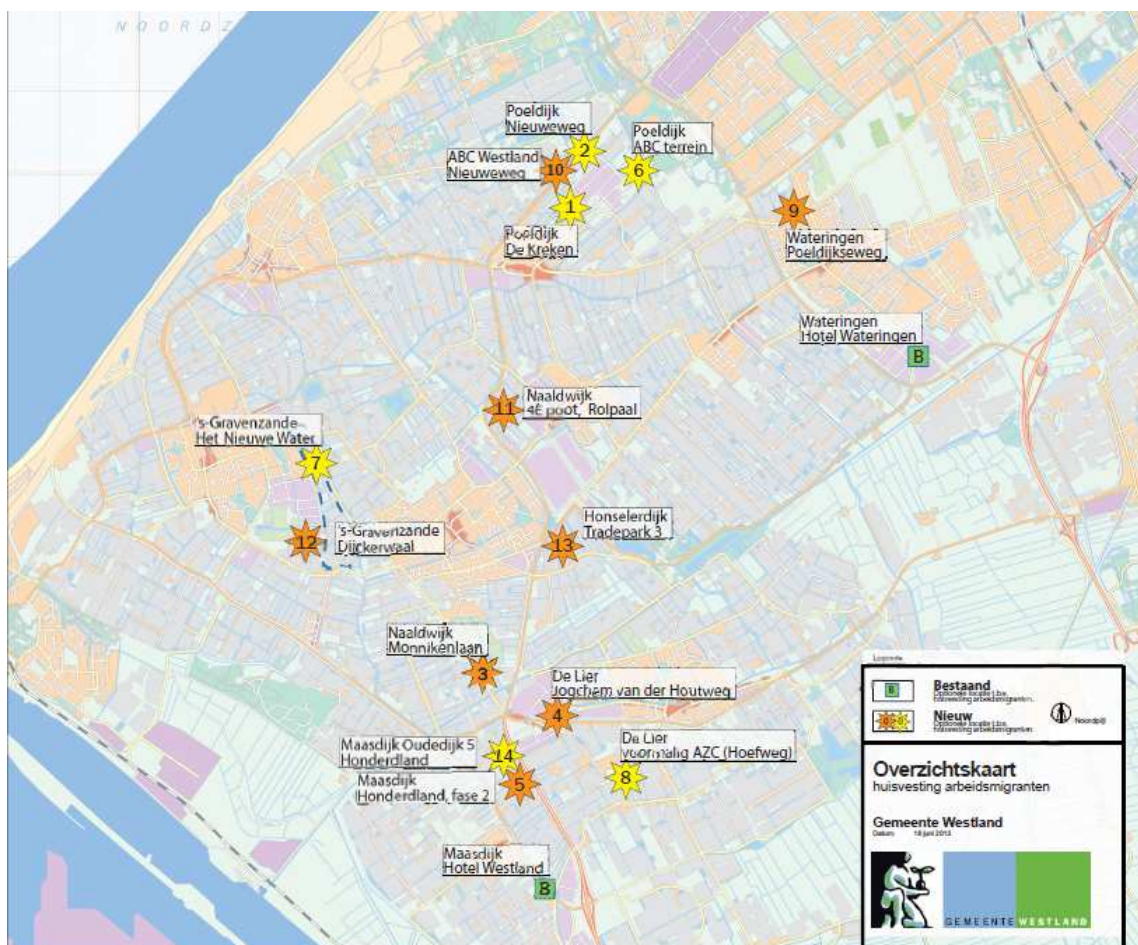
De verhouding tussen nieuwbouw en transformatie van bestaand vastgoed was destijds bij alle inzendingen tezamen gelijk. De ontwikkeling laat daarentegen een duidelijk verschil zien. Zo overheerst onder de gesneuvelde initiatieven duidelijk de herbestemming, terwijl onder de nog lopende projecten juist tweederde uit plannen voor nieuwbouw bestaat. Toch is van de vier gerealiseerde projecten er slechts één ontwikkeld in nieuwbouw. De andere drie bestaan uit reguliere woningen. Afgaand op de 35 voorstellen, lijkt vooral de herontwikkeling van voormalige bedrijfs- of kantoorpanden een lastige opgave die regelmatig strandt.

Ook wat betreft de omvang van de projecten laten de initiatieven een helder patroon zien. Duidelijk is dat de zeer grootschalige locaties, met meer dan 200 bedden, de minste kans hebben op een soepele ontwikkeling. De helft van deze plannen is afgelast en slechts één initiatief is gerealiseerd. Deze plannen lopen het meest stuk op weerstand vanuit de lokale politiek en omwonenden. De middelgrote projecten, tussen de 100 en 200 bedden, hebben het eveneens lastig, maar lijken iets kansrijker wat betreft het draagvlak. Hierbij hangt de voortgang met name op de financiering. Ruim de helft van de projecten tussen de 100 en 200 bedden is hier nog steeds mee bezig. De relatief kleinschalige initiatieven ten slotte, met minder dan 100 bedden, lijken de meest gunstige voorwaarden te hebben. Van de tien inzendingen op dit vlak werden er drie gerealiseerd en 'slechts' drie zijn gesneuveld. Niettemin zijn dergelijke plannen voor veel projectontwikkelaars weinig interessant omdat de kosten voor het realiseren relatief hoog zijn in vergelijking met de te verwachten inkomsten, met name vanwege het ontbreken van langlopende afnamegaranties. Niet voor niets zijn dan ook hoofdzakelijk woningcorporaties bij dergelijk kleinschalige initiatieven betrokken.

Zij stellen daarbij reguliere, bestaande woningen beschikbaar wat een heel ander type opgave is dan de herontwikkeling of nieuwbouw waar ondernemers zich mee bezighouden.

Proces

Bij de zes 'procesvoorstellen' zonder locaties en woonconcepten, blijken de indieners de afgelopen twee jaar allen met hun project te zijn doorggegaan. De resultaten die ze daarbij hebben geboekt, bevinden zich met name op beleidsniveau. Zo stelden verschillende gemeenten, afzonderlijk en in samenwerking, een visie op de huisvesting van arbeidsmigranten op met bijbehorende randvoorwaarden. Ook heeft men werk gemaakt van het opsporen van illegale situaties en het mogelijk legaliseren van deze woonvormen. Concrete nieuwe initiatieven lijken nergens gerealiseerd. Wel lopen in een aantal gemeenten plannen en gesprekken met ondernemers. De gemeente Westland spant hierbij de kroon. Het college heeft een opgave voor de realisatie van 2000 bedden vastgesteld. Om aan dit aantal te komen, gaat de voorkeur uit naar grootschalige locaties, gemiddeld met 400 tot 500 bedden. Al geruime tijd voert de gemeente onderhandelingen met geïnteresseerde partijen. In 2012 werden negen concrete locaties aan de raad voorgelegd, begin 2013 kwamen hier nog vijf nieuwe locaties bij. In onderstaande kaart zijn ze weergegeven. Deze plannen komen naast de twee bestaande grootschalige hotels in de gemeente waar in totaal al ruim 600 tijdelijke arbeidsmigranten gehuisvest worden.



Overzichtskarta van bestaande en potentiële locaties voor de huisvesting van arbeidsmigranten in de gemeente Westland, opgemaakt in januari 2013

1.2 Belemmeringen

Vrijwel alle indieners van voorstellen voor de huisvesting van arbeidsmigranten liepen de afgelopen twee jaar tegen obstakels aan. In het bijzonder de ondernemers die nog altijd volop kansen zien om projecten te creëren, zijn inmiddels zeer teleurgesteld door de veelvuldige tegenwerking van hun plannen door enerzijds overheden en anderzijds investeerders. Verzet van omwonenden speelt ook een rol, zij het ondergeschikt. Gemeenten tonen zich wat hoopvoller. Zij menen door het opstellen van beleid juist meer ruimte te hebben geschapen voor initiatieven. Hun taak beperkt zich niettemin voornamelijk tot het creëren van randvoorwaarden, waardoor ook zij in de realisatie van projecten veel belemmeringen ervaren.

Financiën

Het grootste struikelblok in het verwezenlijken van huisvesting voor arbeidsmigranten is de financiering. Ruim de helft van de initiatiefnemers noemt dit als een belemmering in de voortgang van de plannen. Van de afgelaste plannen is ongeveer de helft op dit obstakel stukgelopen. Onder de initiatieven die nog in de plan- en ontwikkelfase zitten, voert het niet rond krijgen van de financiering verreweg de grootste belemmering.

Achter dit knelpunt gaan verschillende factoren schuil. De ondernemers die zich met het woon- en verhuurconcept bezighouden, zoals architectenbureaus en verhuurbedrijven, klagen met name over de geringe interesse van investeerders voor hun ideeën. Hun verklaring is dat banken vanwege de crisis minder geneigd zijn om geld in de projecten te steken.

12

Projectontwikkelaars en aannemers stellen dat het probleem voornamelijk zit in het rendabel krijgen van de plannen. Ze wijzen op hoge realisatiekosten in o.a. het aankopen van een pand omdat eigenaren niet willen afboeken op de waarde van het vastgoed. Dit obstakel is bekend uit de algemene problematiek rondom de transformatie van bestaande panden. Verder zouden de kosten die gemaakt moeten worden om te voldoen aan alle eisen in verordeningen en gemeentelijke regels niet opwegen tegen de opbrengsten uit de verhuur.

Uit verder doorvragen blijkt dat het probleem van de financiering voor een deel ligt in de tijdelijkheid van locaties en het ontbreken van een garantie van afname door uitzendbureaus en werkgevers. Deze willen dikwijls alleen huurcontracten voor een jaar afsluiten en locaties niet met elkaar delen. Dit maakt het terugverdienen van investeringen, binnen de door gemeente doorgaans verstrekte exploitatievergunningen van vijf tot tien jaar, onzeker. In het bijzonder midstay-faciliteiten zijn hiermee lastig te realiseren.

Lokaal draagvlak

Koudwatervrees en gebrek aan draagvlak binnen de gemeenten komt op de tweede plaats van de genoemde belemmeringen. Iets minder dan de helft van de indieners van de voorstellen stipt het aan als een hindernis in de voortgang van hun project. Dikwijls gaat dit samen met verzet van omwonenden die soms tot aan de Raad van State een plan aanvechten. Ze vrezen voor overlast en vermindering van de waarde van hun eigen woningen als ze een 'Polenhotel' naast zich krijgen. Ook loopt men te hoop tegen herbestemming van karakteristieke, oude panden.

Weerstand bij bestuurders, politici en bewoners vertragen projecten aanzienlijk en zorgen voor een ongemakkelijk gevoel onder de betrokkenen. Uit de beëindigde projecten blijkt dat dit vaak de reden is dat initiatiefnemers de stekker eruit trekken.

Niet zozeer een directe afwijzing van plannen, als wel constante discussies en verschil van mening binnen een college of gemeenteraad, doen partijen teleurgesteld afhaken. Een aantal initiatiefnemers is persoonlijk bedreigd door bewoners en raadsleden, hetgeen hen naar eigen zeggen zeer heeft geraakt. Opvallend is dat van de voorstellen die nog in de planfase zitten, er dikwijls gemeld wordt dat de gemeente er inmiddels volledig achter staat. Deze horde heeft men weten te nemen. Enkel de marktomstandigheden, oftewel de financiering, belemmert nog de doorgang, want zoals een ambtenaar meedeelde 'we gaan geen projecten subsidiëren'.

Beheer

Het aspect van beheer, dat eveneens centraal staat in het experimentenprogramma, speelt slechts bij twee van de inzendingen een rol in de voortgang. Het lijkt een thema dat vanwege de fase van de meeste plannen nog weinig aan de orde is. Ook tonen veel initiatiefnemers zich er bewust van dat toezicht, veiligheid en een prettig leefklimaat van groot belang zijn. Men verwijst geregeld naar keurmerken en eigen bedachte concepten om het tijdelijk verblijf voor zowel bewoners als omwonden zo aangenaam mogelijk te maken. Ook bij de enkele gerealiseerde projecten is hier nadrukkelijk aandacht aan besteed en volgens de initiatiefnemers doen zich tot nu toe geen incidenten of klachten voor.

Regelgeving

Andere belemmeringen die worden genoemd, zijn beperkende regelgeving en een moeizame samenwerking tussen publieke en private partijen. Zo is de gemeente Westland naar eigen zeggen bereid huisvesting van arbeidsmigranten vergaand te faciliteren. Men loopt echter tegen de grenzen van regels en procedures aan die vlotte realisatie van betaalbare woonvormen mogelijk maken. De crisis- en herstelwet helpt mee om procedures sneller te doorlopen maar lost het vraagstuk van het verdienmodel van tijdelijk wonen niet op. Zoals ook andere initiatiefnemers duidelijk maken, is tijdelijk wonen duur omdat het onder de btw-heffing van 21 procent valt, terwijl dit niet geldt voor regulier wonen. Daarnaast is het bedrag dat werkgevers wettelijk op het loon mogen inhouden om huisvesting te realiseren relatief laag. Hiermee ontstaat een zwakke plek in het verdienmodel van grootschaliger tijdelijke woonvormen ten opzichte van andere, meer flexibele huisvestingsvormen.

Positie van corporaties

Tot slotte komt de positie van woningcorporaties om substantieel bij te dragen aan de huisvesting van arbeidsmigranten als struikelblok naar voren. Diverse gemeenten hebben hun hoop gevestigd op deze, in hun ogen meer betrouwbare en ervaren, partijen om meer aanbod te realiseren in met name de midstay-faciliteiten. In de praktijk blijkt dat lastig omdat corporaties te maken hebben met ingrijpende bezuinigingen en het feit dat tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten niet tot hun primaire doelstelling behoort. Gevolg is dat er weinig investeringsruimte is en corporaties bovendien marktconforme huren moeten doorberekenen. Deze wegen niet op tegen wat particuliere verhuurders kunnen vragen, zeker in gebieden waar sprake is van een ruime woningmarkt. De keuze voor uitzendbureaus en werkgevers is dan snel gemaakt. Een succesvolle pilot met corporatiewoningen rondom de gemeente Borsele heeft hierdoor nog altijd geen vervolg gekregen.

1.3 Succesfactoren

Omdat er nog dusdanig weinig initiatieven van de ingediende voorstellen gerealiseerd zijn, is het lastig op basis hiervan factoren vast te stellen die bijdragen aan succes.

Bij de plannen die tot ontwikkeling zijn gekomen, is het niettemin duidelijk sprake van gerenommeerde partijen op gebied van zowel werken als wonen. In drie gevallen is een corporatie betrokken en in twee gevallen een groot uitzendbureau in samenwerking met een gevestigde bouwondernemer. Problemen met het vergaren van het benodigde investeringskapitaal, aankopen van vastgoed en afnamegarantie spelen in deze projecten minder. Corporaties beschikken over eigen panden en uitzendbureaus die huisvesting realiseren doen dat voor eigen gebruik, waardoor de exploitatie voor langere tijd zeker is.

Daarnaast ligt het verschil tussen stoppen en doorgaan van ingediende plannen in de faciliterende houding van gemeenten. Financiering is vrijwel altijd een probleem, maar bij de meeste projecten die nog wachten op een definitieve beslissing staat de gemeente er inmiddels achter. Ten opzichte van de start van het experimentenprogramma lijkt er in dit aspect enige beweging te zitten. Zo wordt er steeds meer lokaal beleid opgesteld waaraan gemeenten initiatieven kunnen toetsen. Hiermee hoeft niet over elk plan een nieuwe politiek gevoelige discussie gevoerd te worden. Ook het meer herkennen van de urgentie van de opgave, zoals in steeds meer regio's het geval lijkt, werkt bevorderend. Daarbij is het belangrijk dat gemeenten niet alleen inzetten op het opsporen van en het waar mogelijk legaliseren van illegale woonsituaties. Juist het openstaan voor nieuwe locaties en de samenwerking met ondernemers draagt bij aan een oplossing. Hierdoor vinden initiatiefnemers gehoor en krijgen ze een duidelijk antwoord, in plaats van dat men eindeloos in gesprek blijft. Dit vergt wel een lichte cultuuromslag in de opstelling van gemeenten ten opzichte van private partijen die arbeidsmigranten inhuren of huisvesten. Men dient scherp onderscheid te maken tussen de vele malafide verhuurders en uitzendbureaus en de ondernemers die vooral iets goed(s) willen neerzetten voor de doelgroep. Het feit dat deze laatsten de sleutel vormen tot nieuw en beter aanbod in huisvesting voor tijdelijke arbeidsmigranten, begint langzaam maar zeker door te dringen bij zowel bestuurders als lokale politici.

2 Bredere ontwikkelingen in Nederland

2.1 Gerealiseerde en lopende initiatieven

Het experimentenprogramma richt zich primair op de middelgrote en grotere initiatieven voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Zoals uit de voorstellen in de eerste ronde bleek, komen deze maar zeer moeizaam van de grond. Gevolg is dat ook in de gemeenten waar de urgentie hoog is, zoals Westland, Den Haag, Rotterdam en Peel en Maas, de opgave gerealiseerd wordt door de particuliere verhuur van reguliere huizen en recreatiewoningen. Ondanks de intenties en wens voor grootschaliger locaties waar meer toezicht is, zijn er nog weinig andere opties.

Duidelijk is dat er veel verschil bestaat naar regio. Op de Veluwe en Limburg overheersen vakantieparken als huisvestingsvorm voor tijdelijke arbeidsmigranten. Ook komt wonen op het erf van de werkgever in agrarische bedrijven relatief vaak voor. Hier blijken de betrokkenen niet ontevreden over, zolang de regels worden nageleefd. In Zeeland en Brabant lijken het vooral reguliere woningen te zijn die kamergewijs aan arbeidsmigranten worden verhuurd. Ook in de grote steden overheerst deze woonvorm, waarbij nog altijd sprake is van illegale situaties via huisjesmelkers. In de Randstad zijn de grootschalige complexen wel in opkomst, maar deze komen zeer moeizaam van de grond.

Een eenduidig overzicht van locaties, plannen en initiatieven voor de huisvesting van arbeidsmigranten in Nederland bestaat niet. Om toch enig inzicht in de situatie te krijgen, is voor dit onderzoek een zoektocht verricht in beleidsdocumenten, adviesrapporten aan gemeenten en nieuwsberichten op internet. Tevens zijn de voorstellen uit de eerste ronde van het experimentenprogramma meegenomen. Op basis van deze inventarisatie zijn 125 locaties vastgesteld waar op enig moment in de afgelopen jaren concreet gedacht is aan het huisvesten van groepen arbeidsmigranten. Tezamen zijn ze minimaal goed voor 24.000 tot 30.000 bedden. In Bijlage 3 zijn ze schematisch weergegeven.

In totaal zijn 42 van de locaties ook daadwerkelijk gerealiseerd. Met inbegrip van de twee zeer grootschalige logiesgebouwen op de Maasvlakte en nabij de Eemshaven gaat het om in totaal circa 9000 bedden. Hiervan is een klein aantal locaties inmiddels weer gesloten en opgeheven. Van 24 plannen, waarmee minimaal 5500 bedden gemoeid waren, is bekend dat ze uiteindelijk zijn afgeblazen door de initiatiefnemers. Maar liefst 59 potentiële locaties, oftewel vrijwel de helft, zitten nog in de fase van verkenning, planvorming en onderhandeling. Het gaat hierbij om ruim 10.000 tot 15.000 bedden. Naast de 35 concrete initiatieven uit de eerste ronde van het experimentenprogramma lopen er dus nog veel projecten in Nederland.

Het is onwaarschijnlijk dat deze 125 locaties het totale overzicht bieden. Vermoedelijk zijn er nog tientallen ideeën en initiatieven om ergens in Nederland huisvesting van arbeidsmigranten op enige schaal te realiseren. Feit is dat plannen vaak pas aan het licht komen als een gemeente er besluiten over moet nemen en bewoners zich gaan roeren. Voor deze analyse is geen ronde gemaakt langs gemeenten of grote uitzendorganisaties om te peilen met welke partijen zij precies in gesprek zijn. Uit de ervaringen van de eerdere inzendingen kan opgemaakt worden dat dit er ongetwijfeld veel zijn en deze onderhandelingen vaak jaren kunnen duren voor er een concreet plan uit voortkomt. Niettemin kleuren de 125 gevonden locaties het beeld van de situatie rondom de opgave verder in. Op de volgende pagina zijn ze in een kaart weergegeven. Groen betekent dat een plan gerealiseerd is, blauw duidt er op dat het initiatief nog in de aanloopfase verkeert. Rood houdt in dat een project is afgelast en oranje zijn ontwikkelde locaties die inmiddels niet meer bestaan.



16

Gevonden initiatieven en locaties voor de (grootschalige) huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten

Het eerste dat opvalt is de spreiding over Nederland. In de regio's Haaglanden en Noord-Limburg zijn plannen en initiatieven dikgezaaid, terwijl in de provincies Utrecht, Drenthe, Friesland, Groningen, Overijssel en Gelderland nauwelijks locaties zijn gevonden. In de kop van Noord-Holland, de Noordoostpolder, Brabant en Zeeland is men ook vrij actief en zijn bovendien redelijk wat locaties daadwerkelijk gerealiseerd. Deze verdeling komt redelijk overeen met de negen regio's waarvoor het Expertisecentrum Flexwonen voor Arbeidsmigranten is opgericht. De regio Noord-Veluwe, die tot een van de aangewezen regio's behoort, komt echter op de kaart nauwelijks naar voren. Dit heeft waarschijnlijk te maken met het feit dat huisvesting van arbeidsmigranten hier overwegend op vakantieparken plaatsvindt, waarvan er weinig in de inventarisatie naar boven zijn gekomen.

Daarentegen vertonen de Noordoostpolder, Flevoland en de Bevenlanden in Zeeland veel initiatieven, terwijl deze regio's niet onder het programma van het expertisecentrum vallen.

Wanneer gekeken wordt naar omvang wat betreft aantal kamers en bedden, lijkt deze bredere inventarisatie de eerdere conclusie te staven dat grootschalige projecten meer moeite hebben de planfase door te komen dan kleinschaliger locaties. Van de 42 gerealiseerde initiatieven bestaat de helft uit 100 bedden of minder, terwijl in het totaal van gevonden locaties de grotere projecten overheersen. Aansluitend hierop lijken met name de kleinere logiesfuncties in kantoorpanden en voormalige hotels het meest succesvol te zijn. Zo bestaat tweederde van de gerealiseerde plannen uit de herbesteding van bestaand, leegstaand vastgoed. Grotere nieuwbouwlocaties komen wel van de grond, zo kan hieruit worden afgeleid, maar voornamelijk als ze gesitueerd zijn op afgelegen bedrijfsterreinen. Van de beëindigde initiatieven bestaat ook tweederde uit herbesteding en één derde uit nieuwbouw. Wat betreft aantal bedden is de verhouding echter anders. Van de afgeblazen locaties was tweederde bedoeld voor meer dan 100 bewoners, velen zelfs voor meer dan 300. Grootschaligheid stuit klaarblijkelijk op beduidend meer belemmeringen en weerstand.

2.2 Ervaringen van initiatiefnemers

Waar de huisvesting van arbeidsmigranten volgens ander onderzoek in het algemeen gekenmerkt wordt door malafide verhuurders en louche werkgevers⁴, lijkt dit niet te gelden voor de grootschaliger vormen. Uitzendbureaus Otto Work Force, Goodmorning en Flexible Human Services zijn verreweg het meest succesvol in het realiseren van locaties. Omdat ze vaak samenwerken met (eigen) vastgoedbedrijven, bieden ze de benodigde middelen en verhuurgarantie die initiatieven rendabel maken uit één hand. Plannen van Individuele projectontwikkelaars en verhuurbedrijven voor panden met meer dan dertig personen halen zelden of zeer moeizaam de eindstreep omdat ze zelf voor alle risico's moeten opdraaien en nog geen naam hebben opgebouwd.

Dit blijkt ook uit de verhalen van de initiatiefnemers die in de eerste ronde van het experimentenprogramma een voorstel indienden. Meerdere van hen zijn al vele jaren in gesprek met gemeenten in regio's waar het vraagstuk van de huisvesting van arbeidsmigranten speelt. Daarbij hebben ze grote moeite om de lokale politiek, zowel gemeenteraad als college, als het ambtelijk apparaat van hun zuivere intenties te overtuigen. Deze willen enkel ervaren partijen met goede referenties en houden de kleinere ondernemers op afstand, uit angst voor huisjesmelkers die snel geld willen verdienen. Bovendien is de visie op het vraagstuk en de relatie met bestuurders vaak aan politieke verandering onderhevig.

Juist omdat slechts weinig projecten gerealiseerd worden, vormen de ontwikkelingskosten in de planfase al een barrière voor de kleinere spelers in het veld. Enkele duizenden euro's aan leges voor een principe-uitspraak door de gemeente is een relatief hoog bedrag, gezien de grote kans dat het initiatief nooit tot uitvoering komt. Hetzelfde geldt voor de verordeningen en randvoorwaarden die gemeenten stellen aan plannen voor huisvesting.

Naast de medewerking van gemeenten hebben de kleinere ondernemers last van toenemende concurrentie.

⁴ Reusken, S.M. (2013). Quickscan arbeidsmigranten. Inventarisatie Regio Noord-Veluwe. Necker van Naem

Zo is volgens een adviesbureau dat veel initiatieven voor de huisvesting van arbeidsmigranten ondersteunt, de vraag de afgelopen tijd afgenomen. Arbeidsmigranten zouden steeds vaker zelf op de particuliere markt op zoek gaan, omdat ze langer blijven en niet in een logiesgebouw willen wonen. Het aanbod op dit gebied is ruim, zij het dikwijls illegaal en zonder toezicht of ondersteuning. Toch wegen gecontroleerde, legale vormen van huisvesting er blijkbaar niet tegenop. In sommige regio's bestaat dusdanig veel aanbod van bestaand vastgoed dat het zelf investeren nauwelijks rendabel is, zo verklaart een vastgoedadviseur. Een andere ondernemer wijst er op dat ook onder eigenaren van leegstaande panden weerstand bestaat tegen het huisvesten van arbeidsmigranten. Als ze al bereid zijn het gebouw voor herbestemming te verkopen of te verhuren, dan liever voor een andere doelgroep en bestemming. Sommigen kiezen bewust voor leegstand in afwachting van een voor hen beter aanbod.

2.3 De opstelling van gemeenten

18

Zoals in het vorige hoofdstuk al is geconstateerd lijken gemeenten langzaam maar zeker een omslag te maken naar een proactieve houding in het vraagstuk. Er wordt veel samengewerkt op het gebied van beleidsvorming en handhaving rondom bestaande huisvesting van arbeidsmigranten. De oplossingsgerichtheid wat betreft nieuwe locaties verschilt echter sterk. In kleinere gemeenten ziet men vaak geen directe urgentie en ligt de nadruk vooral op visievorming en tegengaan van illegale huisvesting. In de regio's Rotterdam, Haaglanden en Midden-Brabant daarentegen zijn samenwerkingsverbanden tussen publieke en private partijen opgericht, zoals uitzendbureaus, het lokale bedrijfsleven, corporaties, gemeenten en belangenverenigingen van migranten. Dit is een positieve ontwikkeling die bijdraagt aan het sneller oppakken van initiatieven, maar zeker geen panacee voor realisatie biedt. Zo blijven breed gedragen plannen in het Westland en Waalwijk steken op een sluitende financiering en is in Vlaardingen, ondanks een al langlopend convenant, nog nauwelijks structureel nieuw aanbod gecreëerd.

Opvallend is hoe verschillend de beleidsvisies op het huisvesten van groepen arbeidsmigranten zijn en hoe dit de voortgang van initiatieven beïnvloedt. De meeste gemeenten willen liever grotere legale locaties dan versnipperde illegale praktijken. De definitie hiervan is niettemin zeer divers. Zo heeft de regio West-Friesland in de kadernota huisvesting vastgelegd dat nieuwe locaties niet meer dan 50 bedden mogen hebben. Daarmee wil men bijdragen aan leefbare huisvesting, maar ook malafide partijen die snel rijk denken te worden afschrikken. Hier tegenover staan de plannen van de gemeentes Westland en Aalsmeer voor projecten met 300 tot 500 plekken, bij voorkeur door nieuwbouw. In het vorige hoofdstuk is al beschreven hoe dit in het Westland leidt tot een ware *hausse* aan initiatieven waarbij talloze ondernemers betrokken zijn. Zoals eerder opgemerkt heeft nog geen enkel project zowel het draagvlak als de financiering volledig rond. In Aalsmeer zijn de plannen van bedrijvenpark Greenport en Tempo Housing voor twee grootschalige complexen stukgelopen op protesten van bewoners en de nieuwe eisen die de gemeente vervolgens stelde aan het ontwerp. Uitvoering van het project bleek daardoor niet meer rendabel, aldus de projectleider van Tempo Housing.

Ook wat betreft nieuwbouw of transformatie van bestaand vastgoed is de opstelling van gemeenten wisselend. Doorgaans is er weinig draagvlak voor grotere nieuwbouwlocaties omdat deze niet zouden passen in het bestemmingsplan. Herontwikkelen van leegstaande panden heeft de voorkeur. Toch ontstaan hierbij in de praktijk vaak de nodige obstakels bijvoorbeeld omdat omwonenden dikwijls in verzet komen. Ook verloopt realisatie moeizaam vanwege de vele financiële drempels.

Naast het realiseren van nieuwe projecten op bestaande of nieuw te bouwen locaties denken meerdere gemeenten een oplossing te vinden in het verruimen van de regels. Zo kunnen er in de bestaande voorraad en op de terreinen van bedrijven meer plekken voor arbeidsmigranten komen. Een oplossing waar LTO Nederland al enige jaren voor pleit, is de huisvesting van arbeidsmigranten op het erf van ondernemers. Enkele gemeenten en regio's, zoals Westland, hebben dit verboden omdat het vaak tot slechte woonomstandigheden zou leiden. De regio Noord-Limburg wil echter de vele bestaande situaties legaliseren en de mogelijkheden verder verruimen om zo 600 plekken te creëren die niet op een andere wijze tot stand komen.

Zoals in het vorige hoofdstuk opgemerkt en ook blijkt uit beleidsdocumenten zetten veel gemeenten, als alternatief voor de particuliere verhuurders en grote projecten, in op de samenwerking met woningcorporaties. In onder meer de Haaglanden, de regio Rotterdam en Zeeland is afgesproken dat corporaties per jaar een aantal reguliere woningen uit hun voorraad geschikt zullen maken voor de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten. Omdat het om een zeer gering aantal bedden per woning gaat, is het totale aanbod dat hiermee gecreëerd wordt vaak niet meer dan enkele tientallen plaatsen per gemeente. Bovendien verloopt de samenwerking in de praktijk minder voorspoedig omdat corporaties niet de verwachte betrouwbare partner blijken te zijn. De ontwikkelingen in de sector maken dat ze terughoudender geworden zijn in hun medewerking aan nieuwe projecten en investeringen. Ook leidt hun betrokkenheid dikwijls tot maatschappelijke discussie. Zo is een veelgehoorde kritiek op het beschikbaar stellen van sociale huurwoningen aan arbeidsmigranten dat hiermee 'eigen bewoners' met urgente huisvestingsprobleem, zoals jongeren of ouderen, worden gepasseerd.

3 Conclusies

Het beeld dat uit de inventarisatie van initiatieven voor groepsmatige huisvesting van arbeidsmigranten naar voren komt, is dat de potentie die veel plannen hebben, niet gerealiseerd wordt.

Nieuwbouwprojecten en grotere wooncomplexen in bestaande panden, waarmee zowel aanbod wordt gecreëerd als efficiënt gebruik wordt gemaakt van locaties, mislukken doordat ze op verzet stuiten van gemeenten en omwonenden. Middelgrote projecten, kunnen wel op draagvlak rekenen maar stuiten vervolgens op grote risico's in de exploitatie vanwege de tijdelijkheid van de projecten, geringe afnamegarantie van werkgevers of uitzendbureaus en relatief hoge aanloopkosten. Dit maakt het verdienmodel zwak waardoor investeerders terughoudend zijn. Wat uiteindelijk gerealiseerd wordt, zijn vooral kleinschaliger initiatieven in reguliere woningen en de *prefab*-hotelconcepten van gerenommeerde uitzendbureaus. De plannen van kleinere projectontwikkelaars en ontwerpbureaus, in het bijzonder voor midstay-faciliteiten, komen vaak niet verder dan de tekentafel en gesprekken met gemeenten. Hoewel er langzaam verandering optreedt, leeft hier nog veel weerstand tegen de groepsmatige huisvesting voor arbeidsmigranten. Bij lokale overheden ligt de nadruk op het opsporen en waar mogelijk legaliseren van onwettelijke situaties. Slechts een beperkt aantal gemeenten zet in op nieuwe locaties en daarbij overheerst de voorkeur voor gevestigde, landelijk opererende partners.

De initiatieven die de horde van lokaal draagvlak succesvol weten te nemen, stuiten vervolgens vrijwel allen op problemen in het sluitend krijgen van de financiering. Ook hier zijn het voornamelijk de grotere werkgevers, uitzendorganisaties en samenwerkende bouwbedrijven die door projecten voor 'eigen gebruik' op te zetten plannen ook tot uitvoering weten te brengen. De onafhankelijke partijen hebben vaak weinig eigen vermogen en missen de afzetgaranties waardoor ze niet kunnen rekenen op voldoende inkomsten uit huur. Dit risico maakt hen weinig interessant voor investeerders, met als gevolg dat hun initiatieven niet van de grond komen. Deze situatie zorgt ervoor dat er maar zeer weinig locaties daadwerkelijk gerealiseerd worden, ook al staan gemeenten en andere partijen volledig achter het project en is de exploitatie in principe sluitend. Vele tientallen initiatieven in Nederland bevinden zich nu in het stadium waarin de financiering de grootste en vrijwel enige belemmering vormt en die, zolang werkgevers zich niet aan een locatie willen verbinden en hiermee banken over de streep trekken, enkel bij een mooi plan blijven.

Waar het algemene beeld van de huisvesting van arbeidsmigranten gekenmerkt wordt door malafide uitzendbureaus en verhuurders, geldt dit niet voor de meer grootschaliger woonvormen. Dit is duidelijk geen branche van gehaaide ondernemers die makkelijk rijk denken te worden. Snelle en hoge winsten lijken juist eerder een uitzondering. Ten eerste werpen de vele regels en verordeningen waar projecten aan moeten voldoen een drempel op. Met name de gemeentelijke beleidsvoorwaarden zorgen dat het realiseren van grootschaliger huisvesting voor tijdelijke arbeidsmigranten aanzienlijke kosten met zich meebrengt terwijl exploitatievergunningen vaak verstrekt worden voor een periode van maximaal tien jaar. Ten tweede doen andere partijen alleen zaken met ondernemers die hun eigen zaakjes en financiën goed op orde hebben. Zo zijn veel lokale overheden terughoudend in het samenwerken met initiatiefnemers die ze niet kennen en geen referenties hebben in de huisvesting van arbeidsmigranten, ook al hebben ze een realistisch plan. Hier komt wel verandering in, maar uiterst langzaam waardoor het bereiken van overeenstemming vaak jaren in beslag neemt. Vastgoedeigenaren nemen eveneens een gereserveerde houding aan, voornamelijk vanwege het negatieve imago van Polenhotels en huisjesmelkers dat rond het thema hangt. Tot slot zijn investeerders, ondanks een op zich sluitende *businesscase* vaak niet bereid projecten te financieren als deze afhankelijk zijn van 'de vraag uit de

markt'. Veel werkgevers en uitzendbureaus voor arbeidsmigranten zijn uiterst wispelturig in de huisvesting van hun personeel, en onafhankelijke ondernemers blijven hiervan afhankelijk. Banken zijn niet snel geneigd dit risico te nemen.

Gezien de vele misstanden in de huisvesting van arbeidsmigranten, is dit een goede zaak die voortkomt uit de inzet van partijen rondom het vraagstuk. Keerzijde is dat het streven om meer aanbod van goede en goedkope huisvesting te realiseren, er weinig mee opschiet omdat in feite alleen partijen die samenwerken met de enkele grote, gerenommeerde werkgevers en uitzendbureaus tot resultaat komen. De vele andere initiatiefnemers, hoe bonafide en goedwillend ook, lopen bij grootschaliger locaties stuk op het geringe *commitment* vanuit de branche zelf, die flexibiliteit in huisvesting boven alles lijkt te verkiezen. Dit leidt vervolgens tot een gebrek aan vertrouwen van lokale overheden en investeerders. De grillige organisatie van het werken heeft kortom een groot effect op de organisatie van het wonen voor arbeidsmigranten. In deze zeer onzekere markt hebben maar weinig ondernemers de lange adem die nodig is om al deze obstakels aan te pakken. Tegelijkertijd blijven ze volop kansen zien en lijken vele de risicofactoren in een op zich sluitende exploitatie te onderschatten.

De uitweg die verschillende partijen in dit vraagstuk zien, de samenwerking met woningcorporaties om aanbod te creëren buiten de werkgevers en uitzendbureaus, biedt ook geen gegarandeerde oplossing. De ontwikkelingen rondom de sector leiden ertoe dat corporaties zich terugtrekken. Ze beperken zich tot hun kerntaken en staken hun investeringen elders. Ook vormt de huisvesting die ze weten te creëren vaak niet meer dan een druppel op een gloeiende plaat voor tijdelijke arbeidsmigranten. Het aantal plaatsen is zeer gering en door de wettelijke eisen weegt het niet altijd op tegen wat de particuliere markt aan kan bieden. Werkgevers, uitzendbureaus maar ook migranten zelf blijken hun voorkeur voor flexibele huisvesting dikwijls te stellen boven de zekerheid en het comfort van gereguleerd aanbod via corporaties.

22

Een uitweg uit deze situatie is niet makkelijk te vinden. Veel initiatiefnemers zeggen vooral behoefte te hebben aan financiële middelen om hun plan te realiseren. Het experimentenprogramma biedt hiertoe geen mogelijkheden en het subsidiëren van initiatieven heeft ook weinig zin omdat de oorzaken dieper liggen. Duidelijk is dat bij de aspecten van tijdelijkheid en flexibiliteit, zowel in het feitelijk verblijf van de arbeidsmigranten als de termijn van de locaties, het terugverdienen van investeringen veel minder vanzelfsprekend is dan bij studenten. Inspanningen zouden erop gericht moeten zijn om meer zekerheden te scheppen voor met name de kleine, onafhankelijke ondernemers met goede plannen en intenties. In de eerste plaats betreft dit de overheid. Wat kan helpen is het vergaand faciliteren van kansrijke initiatieven door gemeenten, provincies en het Rijk. Regels, beleidsprocedures, randvoorwaarden maar ook de houding van bestuurders en ambtenaren zouden bonafide partijen met goede intenties in elk geval niet moeten tegenwerken of op hoge kosten jagen.

Ten tweede zouden lokale werkgevers en uitzendbureaus veel meer aangesproken kunnen worden op hun verantwoordelijkheid in het vraagstuk. Hun weigering tot afzetgaranties is immers een van de grootste belemmeringen in het realiseren van meer legale, kwalitatief goede huisvesting voor arbeidsmigranten. Gezocht zou kunnen worden naar manieren om hen te verleiden zich aan initiatieven te verbinden. Ook kunnen andere manieren om een meer zekere afzet te genereren, zoals samenwerking met migrantenorganisaties, worden verkend. Belangrijk is daarbij aan te sluiten bij wat arbeidsmigranten zelf willen. In dit onderzoek is daar niet nader op ingegaan, maar het lijkt erop dat de woonwensen van de groep die hier langer dan zes maanden verblijft, niet veel anders zijn dan die van reguliere migranten. De animo voor speciale logiesgebouwen in het buitengebied zou wat dat betreft wel eens tegen kunnen vallen.

Bijlage 1: Gedetailleerd overzicht voorstellen eerste ronde

Gehonoreerde projecten

Thuisvester en gemeente Zundert

Het plan draait om kleinschalige huisvesting voor arbeidsmigranten in dorpskernen, op initiatief van woningcorporatie Thuisvester en de gemeente Zundert. Men wilde zich niet op een woonvariant inzetten, maar ruimte laten voor zowel transformatie van bestaand vastgoed als nieuwbouw. Ook zou het voor arbeidsmigranten die langer in Nederland blijven mogelijk moeten worden een wooncarrière te maken. Om de haalbaarheid te verkennen is een onderzoek verricht naar verschillende huisvestingsmodellen voor arbeidsmigranten. Hieruit komen meerdere mogelijkheden naar voren. Thuisvester wil graag tijdelijke units in verschillende kernen plaatsen, maar vanuit de gemeente verwacht men veel verzet tegen dergelijke nieuwbouw. Vandaar dat voor verdere realisatie is ingezet op transformatie van leegstaand vastgoed. De corporatie heeft in 2013 een woning uit hun regulier bezit aangewezen voor de huisvesting van arbeidsmigranten. De eerste ervaringen hiermee zijn positief, er zijn tot nu toe geen klachten van omwonenden. Wel kan het initiatief politiek op weinig waardering rekenen. Liever ziet de raad dat de corporatie dergelijke acties onderneemt voor woningzoekende jongeren in de gemeente.

Shortstay-complex Binckhorst

Het betreft een initiatief van ontwikkelaar Centacon voor de realisatie van een grootschalig huisvestingscomplex in leegstaande kantoren op het Binckhorst-terrein in Den Haag. Focus werd gelegd op kort verblijf van arbeidsmigranten. Het project was mede gehonoreerd omdat het zeer kansrijk leek vanwege de ambtelijke ondersteuning en goede samenwerking tussen de ontwikkelaar en uitzendorganisaties. Financieel was vrijwel alles rond en de bouwaanvraag stond op het punt om ingediend te worden. De wethouder Economische Zaken riep het plan echter een halt toe in de onderhandelingen met andere bedrijven over vestiging op de Binckhorst. Een belangrijke partij zou bezwaren hebben ingediend en dreigde bij de komst van het woonconcept uit de stad te vertrekken, Uiteindelijk bleek het bedrijf toch niet voor de Binckhorst te kiezen en kon Centacon verder met het plan. De aannemers waren echter inmiddels afgehaakt en zonder rugdekking van de gemeente besloot de ontwikkelaar zich terug te trekken. Het initiatief is niet overgenomen en daarmee is het experiment gestopt.

Tuinders in Drimmelen

Initiatief van ondernemersvereniging van tuinders (ZLTO) en de gemeente Drimmelen om in landelijk gebied, op braakliggend terrein, kleinschalige nieuwbouw te realiseren voor circa 40 arbeidsmigranten. Het project loopt en staat aan de vooravond van besluitvorming. Een onafhankelijke financiële analyse, gemaakt met Platform31, toont aan dat het initiatief haalbaar is. Er klinken echter steeds luidere protesten uit het dorp en de tuinders zijn hiervoor niet ongevoelig. In plaats van gezamenlijk een groter project te realiseren wordt daarom een alternatief om individueel huizen op te kopen financieel bekeken. Daarnaast werken twee tuinders aan een plan voor een kleinere vorm van huisvesting.

IQwoningen Horst aan de Maas

De IQWoning is een prefabgebouw in modulaire opzet, hetgeen het zeer geschikt maakt voor flexibele en goedkope huisvesting. Het concept is ontwikkeld door Ballast Nedam. Arbeidsbureau Otto Work Force heeft het in samenwerking met gemeente Horst aan de Maas opgepakt voor de groeiende groep arbeidsmigranten in de regio. Dit is doorgezet, maar het project verkeert nog steeds in de verkenningsfase. Een locatie die samen met corporatie WonenLimburg ontwikkeld zou worden is afgeblazen, al blijft de mogelijkheid dat Otto woonconcepten gaat huren open. Als vervolgstap in het experiment wordt een onderzoek naar de mogelijkheden van private financiering gestart. Deze analyse dient inzicht te geven in *best practices* van reeds gefinancierde private projecten en de randvoorwaarden inzichtelijk die verschillende partijen (uitzendorganisaties, corporaties, aannemers of ontwikkelaars en banken) stellen om financiering mogelijk te maken. Op basis hiervan zullen verschillende financieringsvarianten gepresenteerd worden.

Woonbron Dordrecht

Corporatie Woonbron zag mogelijkheden voor het realiseren van huisvesting voor arbeidsmigranten in een leegstaand gebouw van een ziekenhuis in Dordrecht. De uitwerking van het project is inmiddels stopgezet vanwege nieuwe strategische keuzes binnen de corporatie. In aanloop op de aankomende verhuurdersheffing is het merendeel van de investeringen uitgesteld. Bovendien hebben corporaties van minister Blok de opdracht gekregen zich op hun kerntaken te richten en grootschalige huisvesting van kortverblijvers (feitelijk logies) behoort hier niet toe. Intern heeft Woonbron besloten dat tijdelijke arbeidsmigranten niet tot haar primaire doelgroep behoort waarmee het initiatief is afgeblazen.

Afgewezen voorstellen

Bed & Business

Betreft een woonconcept dat ontwikkeld is door een projectontwikkelaar en architect. Het idee bestaat uit een combinatie van logiesfaciliteiten voor tijdelijke arbeidsmigranten en multifunctionele bedrijfsruimte of winkelfaciliteit, te realiseren op of aan de rand van bedrijventerreinen, in de zogenoemde overgangsgebieden. Concreet gaat het om modulaire nieuwbouw in een tijdelijk complex voor circa 100 personen in circa 25 appartementen op de tweede etage. Vernieuwende aan het concept is de multifunctionaliteit. Het voorstel bevatte geen concrete locaties en ook twee jaar later zijn er nog geen lopende initiatieven. Wel probeert de ontwikkelaar nog altijd het verhaal 'in de markt' te zetten. Hij heeft het concept verschillende malen gepresenteerd aan gemeenten, vooral in Noord- en Zuid-Holland, en aan uitzendorganisaties. Dit stuit op wisselend enthousiasme en in Aalsmeer en Westland worden gesprekken gevoerd over mogelijke locaties.

Havenland

Ontwikkelaar Havenland heeft twee voorstellen ingediend. Het eerste, Vlot & Flexibel, betrof een drijvend woonconcept voor arbeidsmigranten op het IJsselmeer, te realiseren nabij Medemblik in de gemeente Hollandse Kroon. Het initiatief was ontwikkeld in samenwerking met Nico Geerlings van uitzendbureaus Dutch Foreigner Care en Flexible Human Services. In de afgelopen twee jaar zijn veel gesprekken gevoerd met andere ondernemers en overheden, die graag meedenken maar afhaken als het op concrete projecten aankomt. Havenland gelooft nog wel in het concept en zou het graag verder uitwerken, maar het ontbreekt daarbij aan investeerders.

Het tweede ingediende voorstel betrof een plan voor logiesruimten met binnentuin in een leegstaand kantoorpand in De Kwakel, gemeente Uithoorn. Dit plan is volledig van de baan omdat de eigenaar van het pand dit heeft verkocht en daarmee een andere bestemming is gekozen.

Kompas

De inzending draait om een samenwerkingsverband van integrale overheidshandhaving gericht op de problematiek rond de huisvesting van Europese arbeidsmigranten in West-Friesland. De projectgroep Voorzieningen heeft als doel het stimuleren van voorzieningen in de huisvesting en sociaal culturele activiteiten. Het voorstel bevat geen concrete activiteiten maar het gaat vooral om het proces. De afgelopen twee jaar heeft het project succesvol gedraaid en zijn er veel partijen bij aangesloten. Zij hebben zich voornamelijk beziggehouden met visievorming en handhaving. Er is in samenwerking met ondernemers en vertegenwoordigers een kadernota huisvesting opgesteld. Daarin is onder andere vastgelegd dat locaties niet meer dan vijftig bedden mogen hebben. Daarnaast zijn vele illegale huisvestingssituaties opgespoord en ongeveer veertien locaties voor tezamen ruim honderd mensen gelegaliseerd. Het realiseren van nieuwe, meer grootschalige locaties verloopt moeizaam. Er is er wat grond beschikbaar gesteld waarop enkele particuliere initiatieven zijn ingediend, maar deze stuiten op veel weerstand in de lokale politiek.

Nu beleid is opgesteld en de samenwerking loopt, zal de projectorganisatie van Kompas eind 2013 worden opgeheven. De aanpak wordt doorgezet in bestaande regelingen.

Regionale aanpak Hart van Brabant

Acht gemeenten in de regio Midden-Brabant willen samen het thema arbeidsmigranten oppakken. In de eerste plaats door samen beleid te ontwikkelen en vervolgens met woonconcepten aan de slag te gaan. Het voorstel bevat geen concrete ideeën. Inmiddels heeft het CCV een onderzoek uitgevoerd naar de arbeidsmigranten in de regio Midden-Brabant. Daarna is tevergeefs geprobeerd om een convenant te sluiten tussen de gemeenten. De regionale aanpak heeft dus tot nu toe weinig gevolg gekregen. Er hebben zich ook nog geen ontwikkelingen rond concrete nieuwe locaties en initiatieven in de regio voorgedaan. De gemeente Waalwijk probeert wel verder te gaan en heeft een beleidsnotitie opgesteld. Er zijn gesprekken met het lokale uitzendbureau, maar deze heeft primair een probleem met de projectfinanciering. Hierdoor is het realiseren van huisvestingsprojecten nog niet gelukt.

Jobjoin

Het woonconcept is ontwikkeld door corporatie R&B Wonen te Borsele met als doel goede en betaalbare woonruimte voor arbeidsmigranten te creëren en hen meer te laten integreren. Daartoe worden ze midden in de kern in kleine woongemeenschappen gehuisvest met maximaal vier bewoners per woning. Verhuur verloopt via uitzendbureaus. Het project is samen met de gemeente en Fix Personeeldiensten verder ontwikkeld. Het plan beslaat vier huizen in 22 dorpen, oftewel plaatsen voor ca. 350 arbeidsmigranten in totaal. In 2011 is een succesvolle eerste pilot gerealiseerd in 's-Heerenhoek. R&B Wonen wil het project graag voortzetten, maar heeft sindsdien geen vraag meer gehad van uitzendbureaus. Reden is dat de corporatie de woningen aanbiedt tegen de maximaal redelijke huur van 800 euro omdat het een activiteit buiten hun kerntaak bevat. Dit is voor uitzendbureaus hoog vergeleken met de particuliere markt, waar leegstand de huurprijzen drukt. Zolang deze situatie niet verandert, blijft het bij de ene pilot.

Woonketen Hoensbroek

Plan voor het ontwikkelen van een opeenvolgende woonketen van kortdurend verblijf tot aan permanent wonen met bijbehorende, adequate marketing in Parkstad Limburg.

Dit zou onderdeel moeten zijn van de herstructurering in de wijk Hoensbroek, gemeente Heerlen. Het voorstel bevat opties voor verschillende vormen van tijdelijke verhuur in leegstaande woningen. De opzet is kleinschalig, het gaat om maximaal tien kamers per pand. Het project loopt nog steeds en inmiddels zijn tien appartementen gerealiseerd. De partijen willen graag verder maar lopen tegen een aantal zaken aan. Met name de regelgeving omtrent verhuur en Europese richtlijnen voor woningcorporaties maakt doorgaan haast onmogelijk.

Gemeente Westland

Het voorstel bestond uit een brief waarin de situatie omtrent het vraagstuk werd geschetst. De gemeente Westland is in gesprek met meerdere partijen over mogelijke initiatieven voor het ontwikkelen van huisvesting voor arbeidsmigranten. Het college streeft naar het realiseren van 2000 bedden en in dit kader wil de gemeente nieuwe initiatieven waar mogelijk faciliteren. De inzending voor het experimentenprogramma bevatte geen concrete activiteiten of projecten. Deze zijn er niettemin volop in de gemeente. Daarbij is de voorkeur voor grootschalige locaties. In 2012 zijn aan de gemeenteraad negen potentiële locaties voorgelegd. Deze lijst was niet beperkt en andere opties waren nog mogelijk. Inmiddels zijn er dan ook een vijftal locaties bij gekomen. Niet al deze initiatieven hebben prioriteit. Met drie grootschalige projecten wil Westland haast maken. Begin 2014 zou hier begonnen moeten worden met de bouw. Geen enkele van deze plannen is echter volledig rond. Dit wijt de gemeente deels aan de economische crisis waardoor het voor initiatiefnemers lastiger is om investeerders te vinden en de financiën rond te krijgen. Ook zorgt het hoge btw-tarief ervoor dat tijdelijke verhuur relatief duur is en plannen daarom moeilijk rendabel te maken zijn. Daarnaast werken de procedures niet mee. Het 'planologisch wegzetten' van huisvesting voor arbeidsmigranten is lastig. Tot aan de ministerraad is toestemming gevraagd om een eerste locatie versneld te realiseren.

26

Kaswoningen

Het voorstel bestaat uit het bouwen van een (gestandaardiseerde) kassenstructuur, waarin woonunits worden geplaatst in kleinschalige settings. Deze units bevatten een volledig woonprogramma. Separaat wordt, in dezelfde modules, een kantine annex beheersruimten en technische voorzieningen binnen de kassenstructuur geplaatst. Het concept is ontwikkeld door Wauben Architects en zou gerealiseerd moeten worden in de gemeente Horst aan de Maas. Het project was bij de indiening voor het experimentenprogramma in de verkenningsfase. Daar is het bij gebleven. Door de gemeente zijn woonconcepten onderzocht en is uiteindelijk gekozen voor een andere vorm die door de meer traditionele bouw goedkoper te realiseren was. Voor Wauben betekende dit een eind aan de samenwerking en activiteiten rondom de huisvesting van arbeidsmigranten. Wel wordt het concept kaswoningen toegepast in reguliere woningbouw waar de investeringen beter renderen.

Work and Stay

Verhuurder Work and Stay, een ontwikkelaar in huisvesting voor arbeidsmigranten, heeft meerdere voorstellen ingediend. Geen hiervan is gerealiseerd. Het plan 'De Pionier' betrof een innovatief hotelconcept voor arbeidsmigranten in onverhuurbaar commercieel vastgoed in Den Haag. Streven was het voorzien in verschillende vormen zodat arbeidsmigranten in het gebouw een wooncarrière kunnen maken, met uiteindelijk uitstroom naar reguliere huisvesting. Voor Work and Stay is in de onderhandelingen afgehaakt omdat de vraagprijs voor het gebouw hen te hoog was. Uiteindelijk is De Pionier herontwikkeld voor tijdelijke bewoning door studenten. Het tweede voorstel betrof het plan om onverhuurbare gronden in glastuingebied Californië te Horst aan de Maas tijdelijk in te richten voor het huisvesten van buitenlandse werknemers. Op twee locaties zouden ieder 175 bedden te realiseren zijn met elk een mix van woonruimtes.

Dit project loopt nog steeds, maar kent net als het gehele glastuinbouwgebied een zeer trage voortgang. In juni 2013 is het paraplubestemmingsplan voor de huisvesting van arbeidsmigranten door de gemeenteraad vastgesteld. Het ligt nu ter inzage. Inmiddels is ook een bestemmingsplan voor Californië met daarin huisvesting voor arbeidsmigranten ingediend. De financiering van het plan is een probleem. De gemeente stelt dusdanige eisen aan het gebouw dat het realiseren voor tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten niet rendabel is voor Work and Stay. De onderhandelingen lopen nog en het is wachten tot iemand water bij de wijn gaat doen.

Het derde voorstel bestond uit een idee om het voormalige 'Golden Tulip/Tulip Inn'-complex in Zoetermeer tijdelijk in te richten voor het huisvesten van buitenlandse werknemers. Door de samenstelling van gebouwen zouden hier verschillende woonconcepten gerealiseerd kunnen worden. Het plan bestaat nog steeds en in principe is de gemeente bereid mee te werken. De eigenaar van het voormalig hotel heeft echter een dusdanig hoge vraagprijs dat het voor Work and Stay thans niet interessant is. Ook hier is het wachten op een beter aanbod.

Hoofdstraat Ovezande

Voorstel van een gebiedsontwikkelaar, woningcorporatie, projectontwikkelaar en de gemeente Borsele voor samenwerking rondom een dorpsvernieuwingsplan voor de Hoofdstraat in het dorp Ovezande. Voornemen was gefaseerd woningen te slopen en nieuwbouw tijdelijk te bestemmen voor de verhuur aan arbeidsmigranten, via uitzendorganisaties. Voor de Hoofdstraat is in 2006 een masterplan voor grootschalige vernieuwing opgesteld. De uitvoering daarvan is redelijk succesvol, maar vanwege de kosten en staat van de woningmarkt is afgezien van herstructurering. Ook is de tijdelijke verhuur van leegstaande woningen gestopt nadat hier een wietplantage was aangetroffen. Het project zal vanuit de dorpsvernieuwing gericht op verbetering worden opgepakt, zonder specifieke aandacht voor arbeidsmigranten.

Westerlee-Campus

Initiatief van vier Westlandse bedrijven, een architect, bouwonderneming, makelaar en adviesbureau, op verzoek van het bedrijf Horticoop uit Bleiswijk. Doel is onderzoek te plegen naar herontwikkeling van bedrijventerrein voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Het project loopt nog steeds en de onderhandelingen met de gemeente en andere partijen vorderen. De Westerlee Campus hoort bij de negen projecten die de gemeente Westland in 2012 aan de raad heeft voorgelegd en is daarvan het meest vergevorderd. Alle lichten staan op groen, al moet de bestemmingsplanprocedure nog doorlopen worden. Het is dus nog geen gedane zaak. Wel hopen de initiatiefnemers eind dit jaar alles rond te hebben.

De Bincker, Den Haag

Voorstel om leegstaande gebouwen op het industrieterrein de Bickhorst te ontwikkelen met flexibele en tijdelijke bestemmingen, zoals huisvesting voor arbeidsmigranten en studenten. Hiervoor is ontwikkelingscombinatie De Bincker CV opgericht. Voornemen was om in 2013 te starten met bouwen. Het is echter uitgesteld nadat de gemeente Den Haag had besloten te stoppen met de herontwikkeling van het gebied. Vervolgens zijn de plannen bijgesteld, maar huisvesting voor arbeidsmigranten en studenten bleek in de huidige situatie niet mogelijk vanwege milieuhinder. Nu wordt enkel de commerciële plint van het plan ontwikkeld, tot spijt van de partijen die er intensief mee bezig zijn geweest en veel potentie in de locatie zien.

Beemsterboer

Idee van een ondernemer om goedkope huisvesting te regelen voor arbeidsmigranten via zogeheten formulebouw. Het voorstel bevat geen concrete locaties en partners, alleen een woonconcept. De initiatiefnemer is de afgelopen jaren bij veel gemeenten met het plan langs geweest. Daarbij stuitte hij op veel weerstand, met name bij de kleinere gemeenten. In plaatsen waar meer medewerking was, bleek de financiering een probleem. Investeerders zijn zeer terughoudend en vanwege de voorkeur voor kleinschaliger projecten is het lastig de exploitatie rond te krijgen.

Enexis, Interim Housing

Initiatief van een marktpartij voor de realisatie van een woonconcept voor arbeidsmigranten in een leegstaand gebouw in Maasbree. Nadruk ligt op tijdelijkheid, doel is mensen snel te laten doorstromen naar betere en meer permanente huisvesting. Het voorstel is uiteindelijk opgenomen in het experiment rond de transformatie van leegstaande kantoren. Interim Housing is intensief met het project bezig geweest maar heeft er onlangs de stekker uitgetrokken omdat ze er geen heil meer in zien. De gemeente heeft er anderhalf jaar lang over gedaan beleid te maken. Daarbij is veel weerstand tegen huisvesting voor arbeidsmigranten. Besloten is dat er geen locaties op bedrijventerreinen mogen, hetgeen het project uitsluit. Vervolgens was er een optie in een bestemmingsplanprocedure. Interim Housing zag dit niet zitten omdat er veel protest van omwonenden is tegen het plan, hetgeen ook doorgewerkt heeft naar de gemeenteraad. Een van de partijen is zelfs op straat bedreigd door omwonenden. Deze uitkomst is zeer teleurstellend voor de initiatiefnemers omdat de locatie bij uitstek geschikt is. Men is nu een nieuw samenwerkingsverband aangegaan met De Meeuw om kansrijkere projecten te ontwikkelen.

28

IQWoningen

Ballast Nedam heeft samen met Otto Work Force het concept IQWoningen ontwikkeld, prefabbouw die geschikt is voor tijdelijke en flexibele huisvesting. Het voorstel noemt geen concrete locaties of projecten. Inmiddels lopen er minimaal twee initiatieven van Otto in Limburg met IQWoningen, één in Venray en één in Horst aan de Maas. Ook LabourHotel Laakhaven in Den Haag lijkt zo tot stand te zijn gekomen. Verder vent Ballast Nedam het concept uit voor reguliere woningbouw.

Molenweg Noordwijkerhout

Voorstel voor nieuwbouw in de vorm van een hoogwaardig permanent gebouw dat geschikt is voor logies van tijdelijke arbeidsmigranten in combinatie met andere woningtypen. Hiervan dient 30% onder de sociale huur te vallen. Het plan bevond zich in de verkennende fase. Naast de gemeente waren een ontwikkelaar, corporatie en uitzendbaas Nico Geerlinks betrokken. De afwijzing voor het experimentenprogramma stelde hen zeer teleur, maar uiteindelijk is het initiatief doorgezet. De gemeente staat er nog steeds positief tegenover en heeft voor de locatie zelfs het beleid verruimd. In de verdere ontwikkeling stagneert het echter op het draagvlak in de gemeente en het vraagstuk van beheer. De initiatiefnemers moeten daarvoor informatie aanleveren, maar laten dit afweten.

Huisvesting op het erf

Het voorstel betrof een project met als doel de goede praktijkvoorbeelden van huisvesting van arbeidsmigranten op het eigen erf van de agrarische ondernemer in beeld te brengen. Daarna moet het een praktische handreiking voor de ondernemer gaan bieden om stapsgewijs huisvesting binnen zijn eigen bedrijf te organiseren en hierbij samen op te trekken met de gemeente. LTO Projecten is nog steeds actief op dat terrein en probeert het idee bij gemeenten 'aan de man' te krijgen. Ze zijn echter niet betrokken bij concrete initiatieven en hebben daar ook geen kennis over.

Loket gemeente Rotterdam

Voorstel gericht op het verbeteren van het proces en het verbinden van aanbiedende en vragende partijen in de gemeente Rotterdam. Het bevat geen concrete projecten of locaties, maar heeft vooral tot doel de gemeente meer inzicht te geven en vraag en aanbod bij elkaar te brengen. Uit correspondentie van de gemeente blijkt dat er in Rotterdam weinig grootschaliger initiatieven zijn. Er wordt veel kamer- of woninggewijs verhuurd aan arbeidsmigranten in de stad. De gemeente zou zelf graag meer via corporaties doen maar dat blijkt lastig. Ook transformatie van leegstaande kantoren en verzorgingstehuizen heeft de aandacht. Daarnaast zijn er ideeën voor een hotelboot en tijdelijke containerwoningen. Er zijn echter nog geen concrete voorstellen.

AMAC 's-Heerenhoek

Voorstel voor het herontwikkelen van een oude fabriek in de gemeente Borsele naar huisvesting voor circa 300 arbeidsmigranten in twee tot drie gebouwen. AM Zeeland heeft samen met een bouwbedrijf en aannemer enige tijd geleden de AMAC-locatie in 's-Heerenhoek aangekocht. Het plan heeft tot veel turbulentie geleid, maar het loopt nog en is inmiddels een stap verder in de realisatie. De gemeente werkt enthousiast mee en er is ook interesse van werkgevers. Deze kunnen echter geen huurgarantie afgeven en daar loopt de financiering en exploitatie vooralsnog op stuk. Er is nu een zoektocht gaande naar partijen die willen financieren. Ondertussen is de fabriek gesaneerd en is de planvorming gestart. Concrete besluiten over de huisvestingsvorm volgen later.

Rotteveel

Idee voor het realiseren van een woongebouw voor arbeidsmigranten met op de begane grond een Pools restaurant. Het betreft kleine appartementen met een lage huurprijs onder beheer van een huismeester die ook de verhuur en het restaurant regelt. Het concept is ontwikkeld door Rotteveel Architecten in opdracht van Flexible Human Services en zou gerealiseerd moeten worden in Almere. Dit laatste is niet gebeurd, maar de partijen voeren nog altijd overleg. De gemeente staat achter het plan en de initiatiefnemers zoeken een belegger die wil investeren. Dat lukt lastig vanwege de negatieve lading die aan de huisvesting van arbeidsmigranten hangt. Daarnaast is het rendabel krijgen van het project een struikelblok. Het plan bestaat nu uit een exploitatie voor arbeidsmigranten gedurende de eerste tien jaar en daarna voor reguliere starters. Inmiddels is er interesse van een exploitant die ervaren is, dus Rotteveel hoopt er binnenkort uit te komen.

Jumulet Beheer

Het voorstel bevat vier ideeën van een beheerbedrijf dat de huisvesting van arbeidsmigranten in de regio IJmuiden regelt. Alle vier zaten ze nog in de initiatieffase en het betrof een hotelconcept, tijdelijke huisvesting op kamers met gebruik van voorzieningen. De afgelopen twee jaar heeft het bedrijf zich voornamelijk op losse kamerverhuur in IJmuiden gericht. In totaal beheren ze ongeveer 220 plekken in de gemeente. De plannen voor grotere locaties bestaan nog steeds, maar lopen allemaal zeer traag en moeizaam. Van de vier ingediende locaties in het voorstel zijn ze met twee in een vergevorderd stadium. Dit betreft de realisatie van een shortstay-faciliteit in IJmuiden, bestaand uit twintig kamers. Het project bevindt zich in de fase van financiering en aanvraag van vergunningen. Daarnaast werkt het bedrijf al negen jaar aan een plan voor een grotere nieuwbouwlocatie met 200 kamers. Dat is na veel overleg met de gemeente opgenomen in bestemmingsplan. Voortgang hangt nu op de financiering. Het plan is haalbaar, maar vergt een investering van 3 miljoen euro. De voorwaarde van banken dat het bedrijf zelf een deel van het geld inbrengt is een grote drempel. De andere twee voorstellen zijn niet doorgezet. De transformatie van kantoorpand in Zaanstad is stukgelopen omdat de gemeente terughoudend was en een corporatie erbij wilde betrekken.

Dat vond het bedrijf niet realistisch en men is er toen uitgestapt. De locatie voor een andere shortstay is in de ijskast gezet vanwege stagnerende onderhandelingen over het pand.

Wagenbouw

Voorstel voor de herontwikkeling van een bedrijventerrein in gemeente Boskoop, ingediend door een samenwerkingsverband van een uitzendbureau, projectontwikkelaar en bouwbedrijf. Ze streven naar de nieuwbouw van 64 appartementen voor een periode van tien jaar in prefab-concept. Nadrukkelijk wordt gemeld dat het geen hotel betreft, maar zelfstandig wonen. De partij die het voorstel heeft ingediend bestaat inmiddels niet meer en andere initiatiefnemers zijn afgehaakt. De gemeente Boskoop heeft inmiddels plannen voor een grootschaliger logiesgebouw op hetzelfde terrein.

Labour Hotel de Hulst

Voorstel van uitzendbureau Otto Work Force voor een nieuw te bouwen woonhotel te Venray. Het betreft tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten door logiesfunctie voor de maximale duur van tien jaar. Het plan is doorgezet en werd in principe goedgekeurd door de gemeenteraad. Vervolgens stuitte het op veel verzet. Eind 2012 kreeg het toch groen licht. Streven is eind 2013 de locatie te openen. Gebruik wordt gemaakt van het concept IQWoning, prefab-modulebouw, ontwikkeld door Balast Nedam.

Greenporthotel Westland

30

Het voorstel bevat ideeën voor grootschalige, tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten op drie locaties in Westland. Het gaat om nieuwbouw van wooncomplexen met voorzieningen, elk voor ca. 500 mensen. Diverse uitzendbureaus zouden daar gebruik van moeten kunnen maken. Het eerste plan, ALC Poortcamp in De Lier is inmiddels door de gemeente afgewezen omdat het te dicht bij de snelweg ligt. Het tweede initiatief op bedrijventerrein Honderdland loopt nog steeds en is opgenomen in de locaties die de gemeente Westland in 2014 en 2015 wil ontwikkelen. Het heeft echter geen hoge prioriteit, vanwege nodige bestemmingsplanprocedures en omdat het terrein al een groot hotel voor arbeidsmigranten kent. Het laatste plan, ABC Westland in Poeldijk, behoort tot een van de locaties die de gemeente in 2014 wil gaan ontwikkelen. Het initiatief is redelijk vergevorderd, maar loopt nog tegen financiering aan.

MOE-hotel Bergambacht

Plan voor de bouw van een shortstay-woonhotel voor MOE-landers in Bergambacht. Door de crisis bleek dit niet rendabel, aldus de initiatiefnemers van het uitzendbureau. De gemeente stond niettemin positief tegenover het idee huisvesting te realiseren voor de medewerkers van het bedrijf. Vervolgens zijn plannen ontwikkeld voor de transformatie van een leegstand kantoorpand. Dit stuit op verzet bij omwonenden. Onlangs is een informatiebijeenkomst gehouden om hun zorgen te bespreken. De kou lijkt hierdoor uit de lucht. Volgende stap is een besluit over huur of aankoop van het pand. Onderhandelingen met de eigenaar van het pand lopen nog.

Tempo Housing Aalsmeer

Tempo Housing doet in containerwoningen. Het voorstel betreft een migrantenhotel dat gerealiseerd kan worden op het nieuw aangelegde bedrijventerrein Greenpark in Aalsmeer. De gemeente ondersteunt dit met beleid en als zodanig is sprake van publiek-private samenwerking. Het project leek al in uitvoering, maar financiering was destijds nog niet gedekt. Sindsdien is er veel beroering ontstaan over het plan en heeft Tempo Housing er tot eigen spijt inmiddels de stekker uitgetrokken.

Reden was de constant veranderende eisen van de gemeente. Zo werd het oorspronkelijke modulaire plan na goedkeuring toch afgewezen. Een herontwerp in beton kon ook de goedkeuring niet krijgen. De laatste optie met containerbouw bleek niet rendabel omdat de gemeente de vergunning had aangepast van logies naar kamerverhuur waardoor er meer eisen en kosten bij kwamen kijken.

Samenwerken op de Veluwe

Het voorstel bevat geen locaties of initiatieven, maar is vooral gericht op het proces. Een aantal samenwerkende gemeenten op de Veluwe zien een rol in de huisvesting van arbeidsmigranten en willen daarom meedoen met het experimentenprogramma. Dit verband bestaat nog steeds. De gemeenten in de regio werken op dit moment aan het project Vitale Vakantieparken, gesteund door de provincie Gelderland. Putten heeft zelf ook een quickscan gedaan naar arbeidsmigranten en die wordt nu meegenomen in project. Dit richt zich enerzijds op het tegengaan van ongewenst gebruik van vakantieparken en anderzijds het bijdragen aan goede huisvesting, onder andere met voorwaarden en beleid.

Huursnel COA

Voorstel van een commerciële partij die kansen ziet voor de huisvesting van arbeidsmigranten op een voormalig asielzoekerscentrum in Vlaardingen. Het plan verkeerde nog sterk in de verkennende fase en hierbij is het gebleven. De vastgoedondernemer die het voorstel indiende is niet meer bereikbaar, zijn telefoon en website zijn afgesloten. Bij de verhuurpartij weet niemand iets van het plan. De locatie lijkt inmiddels ook een andere bestemming te hebben gekregen.

Bijlage 2: Schematisch overzicht voorstellen eerste ronde

32

Naam	locatie	Betrokken partijen	Aantal bedden	Soort bouw	Nieuw of herontwikkeling	Ontwikkeling	Status	Reden succes of afwijzing
De Pionier	Den Haag	Work and Stay	140	Kamerverhuur in grootschalig complex	Leegstaand kantoorpand	De gemeente heeft voor een andere doelgroep gekozen	Afgelast	Financiën, vraagprijs te hoog
Wagenbouw	Boskoop	Ad Zuidholland, United Homes, WD Bouwconsultancy, Basament	64 apt	Regulier wonen in kleinschalig complex	Nieuwbouw in prefabvorm	Goedkeuring shortstay op locatie, maar plan nu voor grootschalig hotel	Afgelast	Onduidelijk, partijen niet bereikbaar
Kaswoningen	Horst aan de Maas	Wauben Architecten, gemeente	200	Kamerverhuur in woonunits	Nieuwbouw in prefabvorm	De gemeente heeft voor een ander concept gekozen	Afgelast	Financiën, plan niet rendabel
De Kwakel	Uithoorn	Havenland	96	Kamerverhuur in grootschalig complex	Bestaand kantoorpand	Pand is verkocht aan andere eigenaar	Afgelast	Beschikbaarheid locatie
De Bincker	Den Haag	Amvest, Boele & Van Eesteren	400	Kamerverhuur in grootschalig complex	Leegstaand kantoorpand	Plan bleek niet haalbaar binnen de milieuregels	Afgelast	Milieuwettelijk
Enexis	Maasbree	Interim Housing, gemeente	200	Kamerverhuur in grootschalig complex	Leegstaand kantoorpand	Leek kansrijk, maar gestopt omdat er geen schot in zat	Afgelast	Verzet gemeente en omwonenden
Shortstay Binckhorst	Den Haag	Centacon, gemeente, Platform31	600	Kamerverhuur in grootschalig complex	Bestaand kantoorpand	Leek zeer kansrijk, toch gestrand	Afgelast	Draagvlak gemeente
Gezond wonen	Dordrecht	Woonbron, gemeente, uitzendorganisatie	300	Kamerverhuur in grootschalig complex	Leegstaand ziekenhuis	Afgeblazen vanwege interne strategische keuzes	Afgelast	Beleid corporatie op taken en projecten
Hoofdstraat	Ovezande	Gemeente Borsele, R&B Wonen, AM Zeeland, TopLevel Development	40	Reguliere woningen	Leegstaande panden	Plan is nooit doorgezet vanwege slechte ervaringen tijdelijke verhuur	Afgelast	Beheer
Tempo Housing	Aalsmeer	Greenpark Aalsmeer, Tempo Housing, gemeente	350-640	Kamerverhuur in grootschalig complex	Nieuwbouw in prefabvorm	Eisen van gemeente maakte plan onrendabel	Afgelast	Financiën, plan niet rendabel
Huursnel Coa	Vlaardingen/ Schiedam	Columbae Real Estate Services, Huursnel, OVG re/developers	500	Kamerverhuur in grootschalig complex	Bestaand pand	Plan is niet doorgezet, pand heeft andere bestemming	Afgelast	Onduidelijk
Jumulet Zaandam	Zaandam	Jumulet beheer	Ca. 250	Kamerverhuur in grootschalig complex	Bestaand kantoorpand	Is stukgelopen op voorwaarden gemeente	Afgelast	Verzet gemeente
Jumulet 4	IJmuiden	Jumulet beheer	Ca. 40	Kamerverhuur in kleinschalig complex	Bestaand pand	Plan is niet doorgezet	Afgelast	Onduidelijk
ALC Poortcamp	De Lier	Honderdland ontwikkelings- maatschappij	500	Kamerverhuur in grootschalig complex	Nieuwbouw	Afgewezen omdat het te dicht bij de snelweg ligt	Afgelast	Gemeentelijke verordening
Bed & Business	geen	Interval Vastgoed, Oesterreicher & Part	100	Kamerverhuur in woonunits	Nieuwbouw in prefabvorm	Nog altijd in gesprek met gemeenten	Concept	Draagvlak gemeenten

Naam	locatie	Betrokken partijen	Aantal bedden	Soort bouw	Nieuw of herontwikkeling	Ontwikkeling	Status	Reden succes of afwijzing
IQWoningen	-	Ballast Nedam, Otto Workforce	-	Kamerverhuur in woonunits	Nieuwbouw in prefabvorm	Twee locaties met concept lijken gerealiseerd	Concept	Onduidelijk
Jobjoin	Borsele e.o.	Corporatie R&B, gemeente, Fix Personeeldiensten	Max 60	Reguliere woningen	Bestaande bouw	Een gerealiseerd, daarna geen interesse meer	Gerealiseerd	Vraag van werkgevers, huurprijs
Thuisvester en gemeente Zundert	Zundert	Corporatie en gemeente	Min. 4	Reguliere woningen en tijdelijke units	Zowel bestaande als nieuwbouw	Onderzoek naar vormen, een woning aangewezen voor de doelgroep	Gerealiseerd	Verzet tegen nieuwbouw en rol corporatie
Labourhotel De Hulst	Venray	Otto Work Force, Tempo Housing, gemeente, Ballast Nedam	350	Kamerverhuur in grootschalig complex	Nieuwbouw in prefabvorm	Plan stuitte op veel verzet, maar is toch doorgezet. Nu in aanbouw	Gerealiseerd	Verzet van gemeente en omwonenden
Woonketen	Heerlen	Woonpunt, gemeente, provincie	10 apt.	Reguliere woningen	Leegstaande panden	Project loopt, maar regelgeving maakt doorgaan lastig	Gerealiseerd	Wettelijke bepalingen corporaties
Westerlee Campus	Westland, De Lier	Horticoop, Wubben Chan architecten, Den Hoed Bouw	500	Kamerverhuur in grootschalig complex	Nieuwbouw op bedrijventerrein	Wachten is op bestemmingsplan-procedure en investeerders	Planning	Financiën, plan niet rendabel door regelgeving
AMAC	's-Heerenhoek	AM Ontwikkeling, gemeente	300	Kamerverhuur in grootschalig complex	Leegstaande fabriek	Veel draagvlak, stuit op gebrek investeerders	Planning	Financiën, plan nog niet rendabel
Molenweg	Noordwijkerhout	Gemeente, corpo, FHS, Investia Vastgoed, Timdan Investments	100-150	Kamerverhuur in woonunits	Nieuwbouw in prefabvorm	Nog steeds kansrijk maar gemeente wil meer informatie	Planning	beheer en politiek draagvlak
Bedrijventerrein Honderdland	Maasdijk	Honderdland ontwikkelingsmaatschappij	500	Kamerverhuur in grootschalig complex	Nieuwbouw	Plan heeft geen prioriteit bij gemeente, maar is niet afgelast	Planning	Onduidelijk
ABC Westland	Poeldijk	Honderdland ontwikkelingsmaatschappij	500	Kamerverhuur in grootschalig complex	Nieuwbouw	Een van de locaties die de gemeente in 2014 wil gaan ontwikkelen	Planning	Onduidelijk
MOE-hotel	Bergambacht	SRS servicediensten, AM ontwikkeling	80	Kamerverhuur in kleinschalig complex	Bestaand kantoorpand	Gemeente is welwillend, maar omwonenden verzetten zich	Planning	Verzet van omwonenden
Californië	Horst aan de Maas	Work and Stay, gemeente	350	Kamerverhuur in woonunits	Nieuwbouw op braakliggend terrein	Plan loopt, maar stuit op regels die het onrendabel maken	Planning	Financiën, plan niet rendabel door regelgeving
Tuinders Drimmelen	Drimmelen	Gemeente, tuinders, ZLTO, Platform31	40	Kleinschalige woonunits	Nieuwbouw op braakliggend terrein	Oorspronkelijke plan stuit op verzet, nu andere opties	Planning	Protesten in het dorp
IQWoningen Otto	Horst aan de Maas	Otto Workforce, gemeente, WonenLimburg, Platform31	Ca. 30	Kleinschalige appartementen	Nieuwbouw op braakliggend terrein	Samenwerking corporatie mislukt, nu andere varianten verkent	Planning	Samenwerking partijen en financiering
Jumulet Short stay	IJmuiden	Jumulet beheer	Ca. 50	Kamerverhuur in kleinschalig complex	Bestaand pand	Plan loopt, bezig met de financiering en vergunning	Planning	Financiën, gebrek aan investeerders

Naam	locatie	Betrokken partijen	Aantal bedden	Soort bouw	Nieuw of herontwikkeling	Ontwikkeling	Status	Reden succes of afwijzing
Jumulet nieuwbouw	IJmuiden	Jumulet beheer	200	Kamerverhuur in grootschalig complex	Nieuwbouw	Al jaren in gesprek, plan loopt vast op investering	Planning	Verzet gemeente en financiën
Carrièrewoning	Almere	Rotteveel architecten, FHS	140	Kamerverhuur in kleinschalig complex	Nieuwbouw in prefabvorm	Plan loopt nog, maar stuit ook op financiën	Planning	Financiën, geen investeerders
Golden Tulip	Zoetermeer	Work and Stay	400	Kamerverhuur in grootschalig complex	Leegstaand hotel	Plan bestaat maar loopt vast op de vraagprijs	Planning	Financiën, vraagprijs te hoog
Vlot & Flexibel	Hollandse Kroon	Havenland, Flexible Human Services	100-200	Kamerverhuur in drijvende woonunits	Nieuwbouw op het water	Plan bestaat nog, maar kent geen investeerders	Planning	Financiën, geen investeerders
Beemsterboer	Hollandse Kroon	Beemsterboer	100-300	Kamerverhuur in woonunits	Nieuwbouw in prefabvorm	Nog altijd in gesprek met gemeenten	Planning	Verzet gemeenten en gebrek investeerders
Samenwerkingsverband	Veluwe	gemeenten	-	-	-	Beleid gemaakt gericht op vakantieparken	Proces	-
Kompas	West-Friesland	gemeenten	Geen	-	-	Proces loopt, maar weinig gerealiseerd in locaties	Proces	Verzet omwonenden en politiek
Hart van Brabant	Midden-Brabant	gemeenten	Geen	-	-	Proces loopt, vooral visievorming	Proces	Problemen met financiering en samenwerking gemeenten
Gemeente Westland	Westland	Gemeente	-	Grootschalige complexen	Zowel nieuwbouw als bestaande bouw	De gemeente is nog zeer actief met ca. 15 locaties	Proces	Financiën, geen investeerders
Huisvesting op erf	-	LTO-projecten	-	Kleinschalige woonunits	Nieuwbouw op bedrijfsterrein	Brochure is ontwikkeld, geen zicht op locaties	Proces	Gemeentelijk beleid
Loket Rotterdam	Rotterdam	gemeente	-	-	-	Voorstel ging om loket, geen zicht op locaties	Proces	-

Bijlage 3: Schematisch overzicht gevonden locaties en plannen in Nederland

Plaats	Naam	Fase	Soort woonvorm	Aantal bedden	Betrokken partijen	Status
's-Heerenhoek	AMAC	Plan	Grootschalig complex, herontwikkeling fabriek	300	AM Ontwikkeling, gemeente	Project loopt nog steeds en is inmiddels in de fase van onderhandeling en planvorming.
's-Gravenzande	Bloemenlaan	Gerealiseerd	Woonunits in nieuwbouw	28	kweker Jan Knoppert	Vergunning is afgegeven, in 2012 zijn enkele units gerealiseerd.
's-Gravenzande	Dijckerwaal	Plan	Grootschalig complex in nieuwbouw	300-500	gemeente	Begin 2014 zou de eerste paal de grond in moeten gaan. Tot aan de ministerraad is om toestemming verzocht om dit project versneld te realiseren.
36 's-Gravenzande	Eigen terrein Lange Stukken	Afgewezen	Grootschalig complex, nieuwbouw	200	kweker Jan Knoppert	Tuinder probeert al jaren huisvesting te realiseren, maar bestemmingsplan maakt dat op eigen terrein onmogelijk.
's-Gravenzande	Het Nieuwe Water	Plan	Tijdelijke bouw	300-500	?	Voorgelegd aan gemeenteraad.
's-Gravenzande	Monsterseweg	Gerealiseerd	Twee woonunits in nieuwbouw	56	kweker Jan Knoppert	Vergunning is afgegeven, in 2012 zijn enkele units gerealiseerd. Volgens de gemeenteraad de laatste.
's-Gravenzande	Van Berckenrodelaan	Gerealiseerd	Woonunits in nieuwbouw	28	kweker Jan Knoppert	Vergunning is afgegeven, in 2012 zijn enkele units gerealiseerd.
's-Heerenhoek	Jobjoin	Gerealiseerd in 2011	Kleinschalig, bestaande woningen	4	Corporatie R&B	Proef met woning voor arbeidsmigranten. Positief oordeel van huurder en omwonenden. Niet uitgebreid.
Aalsmeer	Greenpark	Afgeblazen	Grootschalig complex, nieuwbouw	350-640	Greenpark Aalsmeer, Tempo Housing, gemeente	De gemeenteraad stond positief tegenover het plan maar omwonenden kwamen in verzet. Ontwerp afgekeurd en nieuwe eisen. Dit bleek onrendabel waarna de stekker eruit is getrokken.
Alphen aan den Rijn	?	Gerealiseerd	Grootschalig complex	50 appt	Flexible Human Services	

Plaats	Naam	Fase	Soort woonvorm	Aantal bedden	Betrokken partijen	Status
Alphen aan den Rijn	Hotel Toor	Gerealiseerd in 2011	Grootschalig complex, transformatie oud hotelgebouw	160-200	Job Housing	Veel gesteggel. De uitzendorganisatie wil uitbreiden, maar de eigenaar wil het pand slopen. Gemeente maakt zich zorgen om de woonomstandigheden. Sluiting staat nu voor eind 2013.
Almere	Carrièrewoningen	Plan	Nieuwbouw grootschalig complex	140	Rotteveel architecten, FHS	Idee ingediend in eerste ronde, sterk in de conceptfase.
Andijk	De Horn en Harde Grondweg	Plan	Nieuwbouw	?	?	Gemeente heeft in juli 2013 een principeverzoek goedgekeurd.
Andijk	Veenakker	Plan	Grootschalig complex, nieuwbouw	250	Gemeente	Jarenlang over gesproken, nooit gerealiseerd. In 2012 kwam het plan weer uit de ijskast.
Bant	Polderhuis	Afgeblazen	Pension in hotel	?	uitzendorganisatie	De vergunning laat alleen verhuur aan toeristen toe dus heeft de rechter het plan afgewezen.
Bergambacht	MOE-hotel	Plan	Pension in leegstand kantoorpand	80	SRS servicediensten, AM ontwikkeling	Project loopt al een tijdje. Gemeente is welwillend, maar omwonenden verzetten zich.
Bergen op Zoom	Job Lodge	Eerste gerealiseerd, 9 gepland	Pension, herontwikkeling bestaande panden	Nu 20, wordt 120	Gemeente, Tempo-Team EU-Flex	Het is vooralsnog een concept waarin partijen kansen zien, maar wat wel realistisch lijkt.
Bergen op Zoom	Warandeflat	Afgeblazen	Herontwikkeling seniorencomplex	Max 500	D66 gemeenteraadsfractie	Voorstel van lokale D66, maar gemeente en corporatie zijn tegen vanwege de druk op de leefbaarheid.
Borsele en omgeving	Jobjoin	Plan	Kleinschalig, bestaande woningen	60 max.	Corporatie R&B, gemeente, Fix Personeeldiensten	In 15 dorpen moet een huis voor max. 4 arbeidsmigranten komen.
Boskoop	Polenhotel Connexion-terrein	Plan	Grootschalig complex, logies	300	Gemeente, uitzendorganisaties	Het bestemmingsplan om een shortstay toe te laten is in 2013 goedgekeurd. Echter veel verzet in het dorp.
Boskoop	Wagenbouw	Afgeblazen	Kleinschalig wonen nieuwbouw	64 apt	Wagenbouw, Ad Zuidholland, Unites Homes, WD Bouwconsultancy, Basament	Lijkt gesneuveld te zijn. Op het Connexion terrein wordt nu een Polenhotel voorzien.
Boxtel	?	Plan	?	?	Havenland	
Breda	?	Plan	Grootschalig complex	400	Uitzendorganisatie Goodmorning	Verzoek is in 2013 ingediend bij de gemeente.
Breda	?	Plan	Logies	200-300	PVH Vastgoed	Huisvesting voor arbeidsmigranten werkzaam in de agrarische sector.
De Lier	Jochem van der Houtweg / Westerlee-Campus	Plan	Permanente bouw van logiesfunctie, grootschalig complex	Ca. 400	Horticoop, Wubben Chan architecten, Den Hoed Projekt BV, Helm & Heus makelaars, Priva consultancy	Ingediend bij gemeenteraad, deze is positief. Er moet nog enige besluitvorming op plaatsvinden.

Plaats	Naam	Fase	Soort woonvorm	Aantal bedden	Betrokken partijen	Status
De Lier	voormalig AZC-terrein, Hoefweg	Plan	Tijdelijke bouw		?	Ingediend bij gemeenteraad.
De Lier	ALC Poortcamp	Afgewezen	Grootschalig gebouw	500	Honderdland ontwikkelingsmaatschappij	In voorstellen eerste ronde, maar niet meer terug te vinden bij locaties gemeente.
Den Haag	Binckhorst	Afgeblazen	Grootschalig complex in leegstaand kantoor	600	Centacon, gemeente, Platform31	Het project had draagvlak maar is gesneuveld op koudwatervrees van de gemeente.
Den Haag	De Bincker	Afgeblazen	Grootschalig complex	Ca. 400	Amvest, Boele & Van Eesteren	Plan bleek niet haalbaar binnen de milieuregels.
Den Haag	De Pionier	Afgeblazen	Grootschalig complex	140	Work and Stay	Gebouw wordt herontwikkeld voor studenten, niet voor arbeidsmigranten.
Den Haag	Labourhotel Laakhaven	Gerealiseerd in 2013	Tijdelijk grootschalig complex, nieuwbouw van prefabwoningen	190	Otto Work Force, Jan Snel Flexibel Bouwen, Strataegis BV	Huisvestingsconcept RIEFF, complex blijft minimaal 5 jaar staan.
Den Haag	Lozerlaan	Plan	Grootschalig complex, nieuwbouw van prefabwoningen	360	Jobcenter, gemeente Den Haag	Veel verzet, de plannen zijn afgekeurd en daarom vertraagd.
Den Oever	Hotel Zomerdijk	Plan	Pension, herontwikkeling van oud hotel	40	NL Jobs	Aanvraag ligt bij de gemeente.
Diemen	Labour Hotel	Gerealiseerd in 2008	Grootschalig complex, containerbouw	150, 30 units	Otto Workforce, Tempo Housing, corporatie De Key	Vanwege de tijdelijke bestemming kan het complex eind 2013 verplaatst worden.
Dordrecht	Shortstayfacility	Gerealiseerd in 1999	Reguliere woningen in bestaand flatgebouw	189 apt	Woonbron, voortgekomen uit een SEV-experiment	
Dordrecht	Woonbron	Afgeblazen	Transformatie leegstaand ziekenhuis	300	Woonbron	Het project is door de corporatie afgeblazen vanwege herbezinning middelen en taken.
Drimmelen	Woonunits	Plan	Kleinschalige nieuwbouw op braakliggend terrein	40	Gemeente, tuinders, ZLTO, Platform31	Het project loopt en staat aan de vooravond van besluitvorming.
Dronten	Christelijke Agrarische Hogeschool	Plan	Grootschalig complex, herontwikkeling schoolgebouw / studentenwoningen	220	Gemeente	Het college was in 2011 voor dit plan, omwonenden tegen. Rechter oordeelde dat juiste procedures zijn gevolgd. Voortgang onduidelijk.
Ede	Hotel Flexforce	Gerealiseerd in 2010	Pension op oud kazerneterrein	140	Work Support	
Eemshaven	Energy Village Hotel	Gerealiseerd in 2010	Grootschalig complex, container bouw op bedrijventerrein	1600	Hotel at Work	Tijdelijke bouw, tot 2015.

Plaats	Naam	Fase	Soort woonvorm	Aantal bedden	Betrokken partijen	Status
Eersel	Flex Logies Gebouw	Gerealiseerd in 2013	Kleinschalig gebouwcomplex, nieuwbouw in buitengebied	90 max.	Metaal Flex Nederland, Woningstichting de Zaligheden, gemeente	Samenwerking sinds 2009. Eind 2012 is de bouw gestart, oplevering vond in juni 2013 plaats.
Eindhoven	Beukenlaan	Afgeblazen	Transformatie kantoor voor logiesfunctie	?	Corporatie, ontwikkelaar	Idee is geopperd in een brochure over transformatie van leegstaande kantoren. Gekozen is toch voor studentenhuisvesting.
Eindhoven	Grafisch Lyceum	Plan	Pension, herontwikkeling voormalige school	50-200	Camelot, corporatie Woonbedrijf, gemeente	De gemeenteraad heeft ingestemd, bewoners verzetten zich. Streven is in 2014 arbeidsmigranten te huisvesten.
Eindhoven	Woonhotel	Gerealiseerd	Pension, kamerverhuur in bestaande panden door de stad		Light Hotel, NBBU, gemeente	
Ens	Enserweg	Plan	Grootschalig complex, nieuwbouw in buitengebied	300	ArbeidsMigrantenHuisvesting Flevoland	Akkoord van overheden, bezorgdheid bij bewoners. Daarom begint men met 150 bewoners.
Etten-Leur	Hoevenseweg	Plan	Grootschalig complex, nieuwbouw	400	Uitzendbureau GoodMorning	Gemeente is voor, de raad twijfelt en bewoners verzetten zich hevig.
Geldermalsen	Industrieterrein Kennedylaan	Plan	Grootschalig complex, nieuwbouw op industrieterrein	270, 150-200 kamers	Fresh Ideas	Gemeente en provincie zijn welwillend.
Geleen	Short Stay MOE-landers	Gerealiseerd in 2010, inmiddels gesloten	Logies op voormalig kloosterterrein	30	Woonpunt	Tijdelijke herbestemming voor 1-2 jaar, waarna het terrein herontwikkeld is.
Goes	AZC-terrein	Afgeblazen	Grootschalige huisvesting in voormalig AZC	?	?	De gemeente wil graag huisvesting creëren, maar het plan om dit in het AZC te doen is afgeblazen.
Haaren	landgoed Haarendael	Plan	Grootschalig complex, herontwikkeling van bestaand pand	?	ondernemer Wim Vugts	Fel verzet van omwonenden, gemeente is ook kritisch. Complex is verkocht, maar bestemming onduidelijk.
Halderberge	De Olmen	Plan	Grootschalig complex, recreatiewoningen	220	Gemeente	Het college heeft in 2013 ingestemd met het plan en de daarvoor benodigde procedures.
Hazerswoude-Rijndijk	hotel Groenendijk	Gerealiseerd in 2007	Pension, voormalig hotel	125	Otto Workforce	In 2011 oordeelde de rechter op basis van verzet door buurtbewoners dat het om illegale huisvesting gaat. Doorverwezen naar Raad van State in 2012.
Hillegom	Hotel	Plan	Grootschalig complex	?	Havenland	

Plaats	Naam	Fase	Soort woonvorm	Aantal bedden	Betrokken partijen	Status
Hoedekenskerke	Hotel Westerschelde	Gerealiseerd	Logies in voormalig hotel	20	Groenflex, Eurobezit	Zou in eerste instantie uitgebreid worden, maar Groenflex en verhuurder gingen failliet. In 2012 wilde de gemeente van het hotel af.
Heerlen	Woonketen Hoensbroek	Gerealiseerd	Verschillende woonvormen	10 apt.	Woonpunt, gemeente, provincie	Plan is deels gerealiseerd maar loopt tegen wettelijke beperkingen op.
Honselersdijk	Tradeparc, hotel bloemenveiling	Plan	Grootschalig complex, herontwikkeling op bedrijventerrein	?	?	Het plan lag in 2011 bij de gemeenteraad. Er was verzet. Het plan bestaat, maar de ontwikkeling is on hold.
Horst aan de Maas	Californië	Plannen	Grootschalig complex	350	Work and Stay	
Horst aan de Maas	IQWoningen	Plan	Kleinschalige prefabwoningen, nieuwbouw	Ca. 30.	Otto Workforce, gemeente en Platform31	Samenwerking met corporatie gesneuveld, woonvormen nu in onderzoek.
Horst aan de Maas	Kaswoningen	Afgeblazen	Kleinschalig op bedrijventerrein	200	Gemeente, Wauben Architects	Concept bleek te duur voor arbeidsmigranten. Wordt nu in reguliere bouw gebruikt.
Huissen	Hotel Huismanstraat	Afgeblazen	Pension, herontwikkeling bestaand gebouw	?	?	Gemeente was in eerste instantie positief, maar heeft het plan na protest van bewoners afgewezen. RvSt heeft dit onderstreept.
IJmuiden	Hotelconcepten	Plan	Nieuwbouw	200	Jumulet Beheer	Initiatiefnemers zijn al bijna 9 jaar bezig. Inmiddels is de gemeente voor, de grond beschikbaar en het bestemmingsplan ingediend. Hangt op financiering.
IJmuiden	Hotelconcepten	Plan	Pension in herontwikkeld kantoorpand	20	Jumulet Beheer	Locatie is al enige tijd in ontwikkeling en hangt nog op de financiering. Is niet problematisch.
IJsselmeer	Vlot & Flexibel	Plan	Drijvende woonvorm	100-200	Havenland en Flexible Human Services	Plan ooit ingediend in de eerste ronde experimenten. Lijkt niet heel realistisch gezien de verdrinkingsincidenten deze zomer.
Kraggenburg	Flevohoeve	Gerealiseerd in 2008	Bouw van grootschalig complex in buitengebied	150	ArbeidsMigrantenHuisvesting Flevoland	
Lansingerland	Castellum	Plan	?	?	Den Hoed Projekt BV	Plan is al in redelijk vergevorderd stadium, leent zich voor versnellingskamer.
Leek	Hotel de Leek	Gerealiseerd	Pension/hotel	80	Uitzendbureau Friesenpersoneel	Wordt al jarenlang gebruikt maar is in slechte staat en wordt gesloopt.
Leek	Polenhotel	Plan	Pension, nieuwbouw	80	Uitzendbureau Friesenpersoneel	Omwonenden verzetten zich fel tegen het plan.
Lisse	Hotel de Nachtegaal	Gerealiseerd	Grootschalig complex			
Loon op Zand	vakantiepark Droomgaard	Gerealiseerd	Recreatiewoningen			

Plaats	Naam	Fase	Soort woonvorm	Aantal bedden	Betrokken partijen	Status
Luttelgeest	Baarloseweg	Plan	Bouw van grootschalig complex in buitengebied	150-300	Ondernemer Martin Daniëls, ArbeidsMigrantenHuisvesting	Gemeente is niet negatief, maar er is toch veel beroering om het plan.
Maasbree	Campus Tradeport Venlo	Gerealiseerd	Recreatiewoningen	600	Otto Workforce, Work and Stay	
Maasbree	Enexis	Afgeblazen	Complex met kamers en apt. voor woonurgenten zoals studenten en arbeidsmigranten	200	Interim Housing, gemeente	Loopt sinds 2010 en leek kansrijk. Ontwikkelaar heeft in juli 2013 de stekker eruit getrokken omdat er geen schot zit in het project.
Maasdijk	Honderdland fase 2	Plan	Grootschalig complex	?		Genoemd in plannen Westland voor 2014-2015
Maasdijk	Honderdland Oudendijk	Plan	Grootschalig complex	?	Honderdland Ontwikkelingscombinatie ?	In 2012 aan gemeenteraad voorgelegd. Plan heeft geen prioriteit, maar is niet afgelast.
Maasdijk	Hotel Westland	Gerealiseerd in 2009	Grootschalig complex, nieuwbouw op bedrijventerrein	131 kamers	Tido Vesta, Hofman Bouwgroep	
Marknesse	Lovinkhoeve	Gerealiseerd	Grootschalig complex, nieuwbouw in buitengebied	150	ArbeidsMigrantenHuisvesting Flevoland	
Marknesse	Repelweg	Plan	Kleinschalig complex, nieuwbouw op bedrijventerrein	55	Projectontwikkelaar Geert Terwel	Plan loopt al sinds 2009. In 2011 zou er gebouwd worden.
Medemblik	?	Plan	Herontwikkeling bestaand pand	?	Tempo Housing	Eigenaar wil graag een nieuwe bestemming maar de gemeente is tegen het plan.
Meijel	Hotel	Gerealiseerd in 2004	Pension, herontwikkeling in voormalig hotel	70	Flex Metaal Nederland	Functioneert nog altijd prima.
Naaldwijk	Monnikenlaan	Plan	Permanente bouw	?	?	Ingediend bij gemeenteraad, deze is positief. Wordt in later stadium ontwikkeld.
Naaldwijk	Rolpaal	Plan	Grootschalig complex, tijdelijke bouw	?	Gemeente	In 2014 zou de bouw van het complex moeten aanvangen, aldus de gemeente.
Nibbixwoud	De Ganker	Gerealiseerd in 2012	Pension	30		
Noordwijkerhout	Molenweg	Plan	Grootschalig complex, nieuwbouw in woonunits	100-150	Gemeente, corporatie, uitzendorganisatie FHS, Investia Vastgoed, Timdan Investments	Het project is in onderzoek, de gemeente onderhandelt met de betrokken partijen.
Ovezande	Hoofdstraat	Afgeblazen	Tijdelijke wonen in slooppanden, kleinschalig	40	Gemeente Borsele, R&B Wonen, AM Zeeland, TopLevel Development	Plan is nooit doorgezet en nieuwbouw nu onzeker.

42

Plaats	Naam	Fase	Soort woonvorm	Aantal bedden	Betrokken partijen	Status
Panningen	Recyclehuizen Stox	Plan	Kleinschalige nieuwbouw van prefabwoningen	20 apt.	Neptunus, Wonen Limburg, gemeente Peel en Maas	Oplossing voor het niet ontwikkelen van de wijk vanwege de crisis.
Peel en Maas	Breebronne	Gerealiseerd	Uitbreiding camping / vakantiepark	750	Work and Stay	
Poeldijk	ABC-terrein	Plan	Permanente bouw van logiesfunctie	?	Gemeente	Vorgelegd aan gemeenteraad, in 2014 zou de bouw moeten aanvangen.
Poeldijk	De Kreken	Plan	Tijdelijke bouw	?	?	Vorgelegd aan gemeenteraad.
Poeldijk	Nieuweweg	Plan	Transformatie bestaand gebouw voor langere termijn	?	?	Vorgelegd aan gemeenteraad.
Poeldijk	Nieuweweg ABC	Plan	?	?	?	Komt voor op kaart gemeente voor 2014-2015.
Rijnsburg	Hotel Den Hollander	Gerealiseerd	Logies in voormalig hotel	70	Uitzendbureau Peter Ruigrok	Bestaat minimaal 3 jaar.
Rijnsburg	Woonhotel	Plan	Grootschalig complex	?	Havenland	
Rijswijk	Plaspoelpolder	Plan	Logies in voormalig kantoorpand	?	Intervalvastgoed, de Urbanisator, aannemers en uitzendbureau	Het plan is financieel doorgerekend en haalbaar bevonden. Initiatiefnemers stuiten op stevig verzet gemeente.
Rilland	Hotel 't Klooster	Gerealiseerd in 2011	Logiesfunctie in voormalig hotel	60-70	detacheringsbureau De Jager	Omwonenden proberen sinds de opening de locatie te laten sluiten, maar slagen hier nog niet in. Gemeente is voor.
Roosendaal	Wouwseweg	Plan	Kleinschalig complex, nieuwbouw van logiesfunctie	40	uitzendbureau Exotic Green, Koweli Real Estate, gemeente	
Rotterdam	Buisnesspoint Maasvlakte	Gerealiseerd in 2010	Grootschalig complex, containerbouw op bedrijventerrein	1500	Weststellingwerf, Hotel At Work	Tijdelijke bouw, tot 2015.
Rotterdam	Hoogvliet	Plan	Logies in voormalig kantoorpand bij metrostation	50 max	Gemeente, ontwikkelaar Van Herk Groep	Gemeente is niet tegen het plan, maar wel indien kleinschalig. De buurt is niet positief.
Rotterdam	Transformatie	Plan	Grootschalig complex	?	Woonbron, Platform31	
Rotterdam	Woonhotel Rotterdam	Gerealiseerd in 2006	Pensioen, herontwikkeling van bestaand gebouw	106 apt.	Ondernemers	Het hotel is een mix van een regulier hotel en een tijdelijke woonvoorziening.
Rotterdam	Zuiderparkhotel	Plan	Herontwikkeling voormalig hotel	250	Tempo Team, gemeente	Plan is voor de zomer van 2013 gelanceerd en heeft instemming van de gemeente. Bezorgde omwonenden vormen klankbordgroep.

Plaats	Naam	Fase	Soort woonvorm	Aantal bedden	Betrokken partijen	Status
Schiedam	?	Plan	Grootschalig complex, transformatie kantoorpand	300	?	?
Schoonhoven	Wolfson-gebouw	Plan	Pensioen in kantoorpand	80	SRS servicediensten, AM Architects, gemeente, Schoonhovens college	De gemeente is welwillend, bewoners verzetten zich, informatiebijeenkomst gehad. Onderhandelingen over pand lopen nog.
Someren-Eind	Peeljuweel	Afgeblazen	Herontwikkeling zorgcentrum	Min 12 units	Corporatie WoCom, ZON Arbeidsvoorziening	Plan is afgeblazen na verzet van bewoners.
Spanbroek	't Slothuys	Gerealiseerd in 2008	Grootschalig complex, herontwikkeling leegstand gebouw	160	uitzendbureau NL Jobs	In 2011 stemde de gemeenteraad in met verlenging voor nog eens drie jaar. Loopt goed.
Steenbergen	Stella-Maris klooster	Gerealiseerd in 2012-2013	Grootschalig complex, herontwikkeling en nieuwbouw op kloosterterrein	440	Gemeente, Koweli Real Estate, uitzendorganisatie Goodmorning (eerst Exotic Green), Bouwbedrijf Gelens	Er woonden al arbeidsmigranten in slechte omstandigheden. Eerst zijn 30 appartementen gerealiseerd in het bestaande gebouw. Na nieuwbouw zijn daar ca. 60 aan toegevoegd.
Swifterbant	Visvijverweg	Plan	Grootschalig complex, nieuwbouw op braakliggend boerenterrein	300	Ondernemer Willem van Arkel	Gemeente is positief, bewoners maken zich zorgen.
Tienray	St. Joseph Kloosterhotel	Gerealiseerd in 2012, maar nu gestopt	Pensioen / hotel, herontwikkeling klooster	35 kamers	Uitzendbureau Sun Power	Hotel richtte zich deels op arbeidsmigranten en deels op normale gasten. Exploitatie bleek lastig en daarom heeft Sun Power het hotel verkocht.
Tilburg	Industrieterrein Katsbogten	Plan	Grootschalig complex	170 kamers	Fresh Ideas	
Tilburg	Liduinaklooster	Plan	Middelgroot complex, herontwikkeling klooster	56 kamers	Fresh Ideas	In combinatie met zorghotel en serviceflats.
Uithoorn	De Kwakel	Afgelast	Logiesgebouw	96	Havenland	Pand is verkocht en heeft een andere bestemming gekregen.
Veghel	NBC Laan	Afgelast	Nieuwbouw van containercomplex	360	Partycentrum Ambiance	Gemeente is voor omdat hiermee een probleem wordt opgelost. Krijgt echter de vergunning niet rond, dus het is voorlopig van de baan.
Venray	Labourhotel De Hulst	Ontwikkeling	Grootschalig complex, containers op bedrijventerrein	350	Otto Work Force, Tempo Housing, gemeente, Ballast Nedam met IQWoningen	Het plan stuitte op veel verzet, maar de gemeente heeft doorgezet. Opening eind 2013.
Venray	St. Anna	Plan	Grootschalig complex	500	Studio PROTOTYPE, ZUS en Bureau Rekenruimte	Onderzoek vanuit architectonische hoek in opdracht van het Atelier Rijksbouwmeester.

Plaats	Naam	Fase	Soort woonvorm	Aantal bedden	Betrokken partijen	Status
Vlaardingen	Centrum	Plan	Regulier wonen	10 apt	Gemeente, corporaties Waterweg Wonen en Woningstichting Samenwerking Vlaardingen	Tijdelijke verhuur van woningen die op de nominatie staan voor sloop.
Vlaardingen	Huurssnel, COA	Afgelast	Herontwikkeling voormalig AZC	500	Columbae Real Estate Services, Huursnel, OVG re/developers	Plan ingediend in eerste ronde. Niks van terug te vinden en partijen zijn niet bereikbaar.
Vlaardingen	Valkenhof Hoog	Gerealiseerd in 2013	Regulier wonen	131 apt	Gemeente, corporaties Waterweg Wonen en Woningstichting Samenwerking Vlaardingen	Tijdelijke verhuur van woningen die op de nominatie staan voor sloop.
Waalwijk	Landgoed Driessen	Afgeblazen	Reguliere woningen	36 apt	uitzendbureau T&S	Hevig verzet omwonenden, steun gemeente.
Warder	Flexhotel	Gerealiseerd in 2012	Pensioen, herontwikkeling van voormalig hotel	100	HOBIIJ International Work Force	
Wateringen	Hotel Wateringen/ Groenflex	Gerealiseerd in 2007	Grootschalig complex, herontwikkeling van kantoorpand	320	Van Koppen & van Eijk, Groenflex	Groenflex is dit hotel in 2007 gestart, in 2011 kwam de uitzendorganisatie erbij. In 2013 is de exploitatie-maatschappij failliet verklaard.
Wateringen	Poeldijkseweg	Afgelast	Tijdelijke of permanente bouw	?	?	Voorgelegd aan gemeenteraad in 2012. In 2013 is het plan afgelast door de gemeente.
Wezep	Willem de Zwijgerkazerne	Afgelast	Logiesfunctie in oude kazerne	300	gebroeders Terwel	Gebouw zou aangekocht worden van de corporatie. Gemeente deed lang over de procedures en bewoners kwamen in verzet. Toen stekker uit plan getrokken.
Wieringerwerf	De Stek	Plan	Grootschalig complex	?	FHS	Gemeenteraad lijkt voor.
Wijk aan Zee	Hotel Otto/Noordzee	Gerealiseerd in 2011	Logies in bestaand gebouw	?	Otto Workforce	Grote locatie, omwonenden ervaren veel overlast.
Wolphaartsdijk	Hotel	Gerealiseerd	Logiesgebouw	?	Groenflex, Eurobezit	De eigenaar failliet is verklaard en de gemeente Borsele wil het pand veilen.
Zaandam	Hotelconcept	Afgeblazen	Transformatie van kantoorpand	250	Jumulet Beheer	Stukgelopen op voorwaarden van de gemeente.
Zeewolde	Bosruiterweg	Plan	Grootschalig complex, nieuwbouw	600	Epe Vastgoed	Gemeente en provincie hebben toegestemd, verzet van omwonenden, RvSt deed in 2012 positieve uitspraak, nieuwe procedure loopt.
Zoetermeer	Golden Tulip	Afgeblazen	Grootschalig complex	400	Work and Stay	
Zundert	Parc Patersven	Gerealiseerd	Recreatiewoningen	200	Goodmorning uitzendbureau	In 2011 is besloten de huisvesting op het park niet te legaliseren. Gezocht wordt naar nieuwe oplossing.
Zundert e.o.	Thuisvester	Gerealiseerd	Kleinschalig regulier wonen	?	Gemeente, corporatie Thuisvester Platform31	Eerste woonvorm is gerealiseerd, aan meer wordt nog gewerkt.

Plaats	Naam	Fase	Soort woonvorm	Aantal bedden	Betrokken partijen	Status
Zwaagdijk Oost	Tomatenmarkt	Plan	Grootschalig complex	120	WFO/ABC-terrein	
Zwijndrecht	Goodmorning	Gerealiseerd in 2012	Reguliere woningen in leegstaand flatgebouw	Ca. 35 apt.	uitzendorganisatie Goodmorning, corporatie Woonkracht10, Koweli Real Estate	

Een uitgave in opdracht van Platform31.

Uitgave Platform31

Auteurs : Tineke Lupi

Redactie : W. van de Riet, Nootdorp

Drukwerk : Digital4.nl

Opmaak : FMZ Tekstverwerking, Vlaardingen

Hoewel grote zorgvuldigheid is betracht bij het samenstellen van dit rapport, aanvaarden Platform31 en de betrokkenen geen enkele aansprakelijkheid uit welke hoofde dan ook voor het gebruik van de in deze publicatie vermelde gegevens.

Alles uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar worden gemaakt mits de bron wordt vermeld.

Den Haag, november 2013



Postbus 30833, 2500 GV Den Haag

www.platform31.nl

twitter: @platform31

PLATFORM31

Platform31 is de fusieorganisatie van KEI, Nicis Institute, Nirov en SEV