

**Verkenning  
huisvestingsmodellen  
arbeidsmigranten**



# **Verkenning huisvestingsmodellen arbeidsmigranten**

Kleinschalige en flexibele huisvesting van  
arbeidsmigranten

**Gemeente Zundert – Woningcorporatie Thuisvester**

Den Haag, juli 2013

## **Uitgave**

Platform31  
Den Haag, juli 2013

Auteur: S.M. (Stephan) Reusken, Necker van Naem  
Redactie: Willy van Riet  
Drukwerk: Digital4.nl

Postbus 30833, 2500 GV Den Haag  
[www.platform31.nl](http://www.platform31.nl)

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

# Voorwoord

Platform31 startte ruim een jaar geleden een nieuw experimentenprogramma gericht op nieuwe woonvormen voor tijdelijke huisvesting van EU-arbeidsmigranten. We merken dat de komst van arbeidsmigranten naar Nederland een gevoelig en veelbesproken onderwerp blijft. Terugkijkend heeft Nederland echter een lange traditie van arbeidskrachten uit het buitenland die tekorten opvangen op de arbeidsmarkt. Ondanks de huidige crisis zal er ook in de toekomst een toenemende vraag bestaan naar extra handen in onze economie. Dit vraagt echter om een structurele oplossing van het huisvestingsvraagstuk van deze groep. Een tweede lange traditie die we in Nederland zouden moeten koesteren is ons volkshuisvestingsbeleid, waarin we zorgen voor groepen die op eigen kracht niet of moeilijk aan een woning kunnen komen. Woningcorporatie Thuisvester en de gemeente Zundert verbinden beide tradities en pakken de handschoen op om kleinschalige en integrale woonconcepten te realiseren die bijdragen aan maatschappelijke participatie en integratie in onze wijken, buurten en kernen.

Ondanks politieke en economische tegenwind zijn de resultaten van deze verkenning veelbelovend. De studie in Zundert illustreert dat er meer mogelijk is dan we veelal denken. Tegelijkertijd wordt duidelijk dat een integrale benadering een belangrijke voorwaarde is voor succes. Het gaat niet alleen over de mogelijke vormen van kleinschalige en flexibele huisvesting, maar juist ook om vragen gericht op de betaalbaarheid, financierbaarheid, nieuwe vormen van beheer, inzicht in de woonbehoefte van de arbeidsmigrant, participatie, draagvlak en bijbehorende communicatiestrategieën. Deze studie biedt de eerste handvatten en schetst de mogelijkheden. Nu komt het er op aan om het bureau te verlaten en vanuit een grote maatschappelijke betrokkenheid daadwerkelijk vorm te geven aan dit huisvestingsvraagstuk. Platform31 zal dit met veel interesse blijven volgen, inhoudelijk bijstaan, barrières beslechten en lessen voor het vervolg met andere partijen en initiatieven blijven delen. Kleine maar krachtige voorbeelden zullen de weg vrij moeten maken voor andere gemeenten en partijen om niet langer langs de zijlijn te blijven staan maar de huisvestingsopgave van vandaag én morgen te realiseren.

Martijn Ubink  
Programmabegeleider Platform31



# Inhoudsopgave

<b>Voorwoord</b>	<b>3</b>
<b>1 Samenvatting, conclusies en aanbevelingen</b>	<b>7</b>
1.1 Doel en opzet verkenning	7
1.2 Onderzoeksvragen	7
1.3 Beoogd resultaat	7
1.4 Conclusies	8
1.5 Aanbevelingen	9
<b>2 Verantwoording aanpak</b>	<b>13</b>
2.1 Vraag	13
2.2 Doelstelling	14
2.3 Visie	14
2.4 Aanpak	14
<b>3 Zicht op de doelgroep</b>	<b>17</b>
3.1 Inleiding	17
3.2 Doelgroep arbeidsmigranten in Zundert	17
3.3 Onderzoeken in Nederland	18
3.4 Arbeidsmigranten in Zundert	20
<b>4 Kader voor realisatie kleinschalige en flexibele huisvesting</b>	<b>23</b>
4.1 Uitgangspunten Gemeente Zundert en Thuisvester	23
4.2 Vormen van huisvesting voor arbeidsmigranten	24
4.3 Bijeenkomst met betrokkenen bij kleinschalige en flexibele vormen van huisvesting	25
<b>5 Vormen van kleinschalige en flexibele huisvesting</b>	<b>29</b>
5.1 Uitwerking van kleinschalige en flexibele huisvesting	29
5.2 Beheer bij kleinschalige en flexibele huisvesting	44
5.2.1 Beheer op maat en van binnenuit	44
5.2.2 Aandachtpunten bij beheer	45
5.2.3 Verhuur- en mutatieproces	46
<b>6 Draagvlak en participatie</b>	<b>48</b>
6.1 Draagvlak	48
6.2 Participatie	48
6.3 Communicatie	49
<b>7 Hoe verder?</b>	<b>50</b>
<b>Bijlagen</b>	<b>52</b>
Interviews met arbeidsmigranten uitgevoerd door Migrada.	52



# 1 Samenvatting, conclusies en aanbevelingen

## 1.1 Doel en opzet verkenning

Hoofddoel van dit onderzoek is te verkennen of kleinschalige en flexibele vormen van tijdelijke huisvesting voor arbeidsmigranten in de kernen van Zundert haalbaar is. Deze huisvesting moet de basis vormen voor integratie en maatschappelijke participatie, en mogelijk een opstap zijn voor een wooncarrière voor arbeidsmigranten die zich permanent in de regio willen vestigen. Daarnaast wil het onderzoek een beeld geven op welke wijze kleinschalige locaties (al dan niet) bijdragen aan maatschappelijke participatie en integratie en hoe deze inspelen op de woonbehoefte.

## 1.2 Onderzoeksvragen

Aspecten die binnen deze verkenning ten minste moesten worden onderzocht:

- Wat zijn de woonwensen van arbeidsmigranten?
- Welke huurprijzen (woonquote) zijn reëel en is de doelgroep bereid te betalen?
- Aan welke vorm, omvang woonkwaliteit en uitstraling van de huisvesting moet gedacht worden en wat is hierin realistisch?
- Welke eisen moeten aan locaties gesteld worden en wat zijn potentiële locaties die daaraan kunnen voldoen?
- Welk beheerconcept en welke exploitatievorm zijn wenselijk en financieel haalbaar?
- Kan gezorgd worden voor maatschappelijke participatie en integratie van de doelgroep en zo ja, hoe?
- Hoe kan gezorgd worden voor draagvlak in de kernen voor kleinschalige huisvesting van arbeidsmigranten?

7

## 1.3 Beoogd resultaat

Als resultaat moet het onderzoek een beeld opleveren van:

- In welke mate de ontwikkeling van kleinschalige huisvesting van arbeidsmigranten haalbaar te noemen is en welke voorwaarden daarbij wenselijk zijn.
- Of de omvang (kleinschaligheid) van woonconcepten de acceptatie van huisvesting van arbeidsmigranten bevordert.
- Of kleinschalige huisvesting een oplossing is voor krimp in de gemeente en regio.
- Of kleinschalige huisvesting maatschappelijke participatie en integratie van arbeidsmigranten zal stimuleren.
- Of de experimentele vorm van huisvesting een opstap naar permanent verblijf in Nederland in reguliere zelfstandige huisvesting kan zijn.
- Of kleinschalige huisvesting financieel haalbaar is.



## 1.4 Conclusies

### De doelgroep en woonbehoefte

- De totale groep arbeidsmigranten bedraagt in de gemeente Zundert naar schatting 2.500 personen en zij verblijven voor het overgrote deel op recreatieparken. Hiervan werken er 800 arbeidsmigranten in de gemeente Zundert waarvan er 600 bij agrariërs verblijven. Voor maximaal ongeveer 200 arbeidsmigranten wil de gemeente Zundert huisvesting in de dorpskernen realiseren. De gemeente Zundert is zich ervan bewust dat alleen al vanwege de aantallen plannen op kleinschalig niveau slechts een klein deel van de oplossing van het vraagstuk kunnen zijn. Er wordt separaat gewerkt aan huisvestingsoplossingen in de regio en bij de werkgevers.
  - De gemeente Zundert heeft nu nog niet te maken met bevolkingskrimp. Over enkele decennia zal dat wellicht wel het geval zijn. Uitgaande van de beoogde aantallen zal kleinschalige huisvesting een marginaal antwoord zijn op de vraagstukken die op termijn door bevolkingskrimp kunnen ontstaan.
  - Naarmate arbeidsmigranten langer in Nederland verblijven hebben zij meer wensen en stellen zij meer eisen aan hun wooncomfort en woonomgeving. De arbeidsmigranten willen een grotere mate van zelfstandigheid en privacy.
  - Arbeidsmigranten zijn bereid om meer voor hun huisvesting te betalen als de kwaliteit beter is, maar dit moet wel in verhouding staan tot hun verdiensten. Gewenste huurprijzen variëren van € 65,- tot € 78,- per week. De gemiddelde huur die de arbeidsmigrant nu betaalt is € 98,- per week.
  - Arbeidsmigranten willen een grote mate van zekerheid over de duur van hun werk, pas dan zijn zij ook bereid om te investeren in huisvesting en participatie.
  - Ontkoppeling van werk en wonen is wenselijk om onafhankelijke en zelfstandige huisvesting te realiseren.
- 8
- Er zijn verschillende vormen van kleinschalige en flexibele huisvesting passend in een wooncarrière, die gericht is om op termijn door te stromen naar een zelfstandige en reguliere woning.

### Mogelijke vormen van kleinschalige en flexibele huisvesting

In het onderzoek zijn de volgende drie -in principe realistische- vormen van kleinschalige en flexibele huisvesting onderscheiden:

#### 1 *Reguliere woningen*

- A Bestaande en/of nieuwe sociale huurwoningen (al dan niet tijdelijk) beschikbaar stellen aan arbeidsmigranten (maximaal vier tot zes per woning).
- B Aankoop van woonpanden (boven de huurgrens) en die geschikt maken voor arbeidsmigranten (maximaal acht).

#### 2 *Geschikt maken van niet benutte winkel- en/of bedrijfspanden voor wonen*

- A Ruimten boven winkel- en kantoorpanden in de kernen geschikt maken voor tijdelijke en flexibele huisvesting voor arbeidsmigranten.
- B Tijdelijk gebruik leegstand vastgoed voor logiesfuncties.

#### 3 *Nieuwbouw flexibele woningen of verplaatsbare woonunits*

- A Permanente bouw woningen en later aanpasbaar voor andere doelgroepen.
- B Tijdelijke bouw door de samenvoeging van zogeheten prefabunits.

In dit stadium wil de gemeente Zundert nog niet uitgaan van concrete locaties.

Daarom worden in deze studie alleen de factoren genoemd die de prijs en kosten beïnvloeden voor een tiental ideaaltypische varianten van huisvesting (studio en kamervariant en daarbinnen twee personen en een persoon), die in principe in elk van bovenstaande drie vormen en op willekeurige locaties zouden kunnen worden gerealiseerd.

### **De uitvoerbaarheid**

- Alle vormen van huisvesting zijn getoetst aan de beleidskaders van de gemeente Zundert en de volkshuisvestelijke uitgangspunten van Thuisvester, en bieden met maatwerk mogelijkheden voor realisatie van kleinschalige en flexibele huisvesting.
- Er zijn in de uitgangspunten verschillende ‘draaiknoppen’ waarmee de haalbaarheid kan worden vergroot. De keuzen die gemaakt worden voor bijvoorbeeld het aantal personen per eenheid, m<sup>2</sup> per persoon, beheervorm, de mate van comfort en de bereidheid van de corporatie een gedeeltelijke onrendabele top in de investering te accepteren of de bereidheid van de gemeente met een lagere grondprijs genoeg te nemen, bepalen de betaalbaarheid. Voorbeelden elders in het land laten zien dat de getoonde modellen uitvoerbaar en betaalbaar kunnen zijn.
- De gemeente Zundert zal bij het realiseren van deze vormen van huisvesting een keuze moeten maken welke vormen op welke concrete locaties acceptabel zijn. Voor een reële toetsing op (financiële) haalbaarheid en uitvoerbaarheid is het nodig verder te werken vanuit concrete locaties en gebouwen.

## **1.5 Aanbevelingen**

### **De realisatie van concrete oplossingen**

9

- Alle onderzochte vormen van huisvesting zijn onder voorwaarden mogelijk en realiseerbaar. Aangezien Thuisvester al gestart is met een experiment kamergewijs verhuren van bestaande huurwoningen wordt geadviseerd om aanvullend een tweetal pilots te starten waarbij op twee concrete locaties twee varianten worden uitgewerkt. Eén variant waarbij een bestaand leegstaand gebouw een tijdelijke woonbestemming gegeven wordt en een tweede variant waarbij tijdelijke woonunits op een nu leegstaande locatie worden gerealiseerd. Op deze wijze kan in de praktijk ervaring worden opgedaan met het optimaliseren van randvoorwaarden en het realiseren van draagvlak.
- Noodzakelijke randvoorwaarde voor een succesvolle uitvoering is geloofwaardige inbedding in een totaalaanpak. Dat is cruciaal voor politiek en maatschappelijk draagvlak. Het verdient aanbeveling om als gemeente Zundert helderheid te verschaffen over de uitvoering van het beleid van huisvesting van arbeidsmigranten. Wat gebeurt er rond de handhaving van de huisvesting op vakantieparken? Welke aanpak wordt gehanteerd bij huisvesting op het terrein van de werkgever? Welke initiatieven worden genomen voor de opvang in de regiogemeenten? Wat is binnen dit geheel de potentie van kleinschalige huisvesting in de kernen?

### **Randvoorwaarden voor beheer**

- Bij kleinschalige en flexibele huisvesting van arbeidsmigranten moet gezocht worden naar een passende vorm van beheer. Dit kan worden bereikt door “beheer van binnenuit”: aanstellen van een professionele begeleider (zogenoemde woonbegeleider) en een bewoner als direct aanspreekpunt (zogeheten huisoudste). Een professionele begeleider kan meerdere units of complexen beheren.

De woonbegeleider voert samen met de huisoudste regelmatig overleg, zij hebben afstemming over de dagelijkse gang van zaken en nemen deel aan buurt- en wijkoverleg. Beheer van binnenuit kan een bijdrage leveren aan het vergroten van de eigen verantwoordelijkheid van de arbeidsmigrant en zijn/haar wensen tot meer privacy.

- Het verhuur en mutatieproces vereist specifieke aandacht. Het streven is wonen en werken los te koppelen en een hoge mate van onafhankelijkheid te bereiken van de werkgever. Het zal niet in alle gevallen mogelijk zijn de doelgroep rechtstreeks te benaderen. De hoge mutatiesnelheid, de bijzondere beheersvorm en de moeilijk te vinden doelgroep vereisen een specifiek ingericht proces en organisatie. De professionele woonbegeleider kan daarin een grote rol spelen, ook in het gericht benaderen van uitzendbureaus en werkgevers om snel zicht te krijgen op nieuwe stromen. Daarnaast kan gedacht worden aan een specifiek loket 'Huisvesting arbeidsmigranten' waarbij gemeente, Thuisvester en welzijnsorganisatie samenwerken in het aanbieden van een totaalpakket voor begeleiding van arbeidsmigranten. Dit loket kan worden ingesteld bij de gemeente of bij de huisvestingsorganisatie. Uitvoering van het verhuur/mutatieproces en aansturing van beheer kan worden ondergebracht bij een aparte unit 'woonbegeleiding arbeidsmigranten' bij Thuisvester.

### **Participatie**

Kleinschalige en flexibele vormen van huisvesting voor arbeidsmigranten die de wens hebben om in Nederland te blijven zijn een stap naar een mogelijk reguliere wooncarrière van de arbeidsmigrant. Door het aanbieden van zelfstandige huisvesting voor een langere periode kan deze stap naar participatie en uiteindelijk regulier verblijf worden gefaciliteerd. Het al eerder genoemde loket 'Huisvesting arbeidsmigranten' van gemeente, welzijnsorganisatie en woningbouwcorporatie voor arbeidsmigranten kan ook aandacht aan andere vormen van participatie in de samenleving geven.

10

### **Draagvlak en communicatie**

Voorlichting aan en communicatie met de bevolking van Zundert is van groot belang voor draagvlak voor deze benadering. Wederzijds begrip rond de noodzaak van de inzet van de arbeidsmigranten en de woonomstandigheden waarin zij verblijven is van groot belang. Het is goed om vanaf het eerste moment van initiatieven tot realisatie van huisvesting voor arbeidsmigranten, en tijdens het verblijf regelmatig contact te laten zijn tussen arbeidsmigranten en omwonenden. Middelen die daarbij ingezet kunnen worden zijn: het houden van een open dag, 'op de koffie' bij arbeidsmigranten en/of participatie van de bewoners in buurt(onderhouds)activiteiten.

### **Aanbevelingen voor het vervolg**

- In de periode tot aan de zomer 2013 kunnen de volgende stappen worden gezet:
- Thuisvester gaat met een experiment van start met kamergewijze verhuur van bestaande huurwoningen.
- Dit rapport met aanbevelingen wordt aangeboden aan de gemeenteraad van Zundert met een aanbiedingsbrief waarin een integraal overzicht van de activiteiten rond huisvesting arbeidsmigranten: handhaving bestaande recreatieterreinen, acties voor opvang in regiogemeenten, uitvoering beleid huisvesting bij de werkgever, start experiment kamergewijze verhuur sociale huurwoningen, voorstel start twee pilots kleinschalige huisvesting in de kernen.
- Thuisvester stelt het rapport met aanbevelingen bestuurlijk vast en start met een projectgroep voor de twee pilots.

*Voor de periode zomer en najaar 2013 zijn de volgende stappen voorstelbaar:*

- De gemeente Zundert gaat samen met Thuisvester een inventarisatie maken van kansrijke locaties en gebouwen waar de genoemde twee vormen van huisvesting kunnen worden gerealiseerd. Voor twee concrete locaties wordt een ontwikkel- en beheerplan gemaakt: een voor tijdelijk wonen in een leegstaand gebouw en een voor tijdelijke units op een nog te ontwikkelen locatie. Daarbij moeten nog nadere keuzes gemaakt worden in: beheervorm, aangeboden faciliteiten, mate van privacy etc. Vervolgens kunnen de verschillende modellen uitgewerkt worden op basis van de parameters die Thuisvester hanteert en de in dit rapport genoemde 'knoppen om aan te draaien' voor financiële haalbaarheid. Door te kiezen voor twee pilots kan de praktijk van de uitvoering ook veel informatie opleveren waarvan geleerd wordt. Bij de uitwerking van deze plannen kan gebruik gemaakt worden van de aanbevelingen voor beheer en exploitatie. Essentieel voor een succesvolle implementatie is maatschappelijk draagvlak. Na inventarisatie van geschikte locaties en gebouwen en de keuze van twee pilotlocaties verdient het daarom aanbeveling zo snel mogelijk samen met de omgeving te spreken over randvoorwaarden en condities waaronder huisvestingsvormen kunnen worden gerealiseerd. De omgeving moet niet worden geconfronteerd met uitgewerkte voorstellen, maar invloed kunnen hebben op randvoorwaarden en verschijningsvorm.

*Vanaf eind 2013 kan dan een vervolgstap richting realisatie worden gezet:*

- Realisatie van twee concrete pilotlocaties.
- Thuisvester start (al dan niet in eigen beheer of met inbreng van een gespecialiseerde partij) met een eenheid verhuur/beheer voor arbeidsmigranten.
- Gemeente, Thuisvester en Welzijn Zundert ontwikkelen een integraal beheer en participatieplan.
- Gemeente, Thuisvester en Welzijn Zundert richten een loket 'Huisvesting en participatie arbeidsmigranten' in (bij gemeente of Thuisvester).
- In 2014 kan dan worden overgegaan tot uitvoering.



## 2 Verantwoording aanpak

### 2.1 Vraag

De arbeidsmigratie vanuit Midden- en Oost-Europese landen (MOE-landen) naar Nederland is de afgelopen jaren sterk toegenomen. Arbeidsmigranten, en de gevolgen van hun komst naar Nederland, vragen aandacht van gemeenten op het gebied van wonen, werken en participatie. Dat is ook het geval in de regio West-Brabant en in het bijzonder in de gemeente Zundert. In de gemeente Zundert verblijven op dit moment naar schatting tussen de 2.000 en 2.500 arbeidsmigranten.

Ook in de omliggende gemeenten in de regio West-Brabant is het vraagstuk actueel. Gemeenten en bestuurders zijn met elkaar in overleg over de manier waarop men het beste kan omgaan met de huisvesting van arbeidsmigranten. In de gemeente Zundert zijn de arbeidsmigranten voor een groot deel gehuisvest op onveilige locaties of op locaties waar bewoning op grond van de bestemming niet is toegestaan (onder andere op de recreatieparken Park Patersven en Fort Oranje). Er is in Zundert onvoldoende alternatieve huisvesting voorhanden die tegemoet komt aan de vereisten voor een goede huisvesting.

Gezien de gevarieerde samenstelling van de groep arbeidsmigranten en (daarmee) de uiteenlopende woonbehoefte is het wenselijk om tot een gedifferentieerd huisvestingsaanbod te komen. Eén van deze huisvestingsvarianten is kleinschalige en flexibele huisvesting voor arbeidsmigranten waarbij wonen en werken niet aan elkaar gekoppeld zijn.

13

De gemeente Zundert en de woningcorporatie Thuisvester willen in overleg en gezamenlijk het vraagstuk van huisvesting voor arbeidsmigranten oppakken. Hiervoor hebben zij een aanvraag ingediend bij de SEV (Stichting Experimenten Volkshuisvesting en nu Platform31) voor het uitvoeren van een haalbaarheidsonderzoek van kleinschalige huisvesting voor arbeidsmigranten in de dorpskernen van Zundert.

De gemeente Zundert en de woningcorporatie Thuisvester hebben daarom de volgende opdracht geformuleerd:

*“Het onderzoeken van de haalbaarheid van kleinschalige en flexibele vormen van tijdelijke huisvesting voor arbeidsmigranten in de dorpskernen van de gemeente Zundert. Deze vorm van huisvesting moet mede de basis vormen voor integratie en maatschappelijke participatie. Voor die arbeidsmigranten die zich permanent in de gemeente of in de regio willen vestigen, kan deze huisvesting tevens een opstap vormen voor een wooncarrière.”*

Daarnaast zoeken de gemeente Zundert en de woningcorporatie Thuisvester ook naar een antwoord op de vraag of, en zo ja hoe deze vorm van huisvesting inspeelt op de woonbehoefte van arbeidsmigranten. In het onderzoek moet bovendien aandacht zijn voor de vragen of en hoe de kleinschalige vorm van huisvesting kan rekenen op maatschappelijk draagvlak bij de bewoners in de dorpskernen, en eventueel kan bijdragen aan het in stand houden van voorzieningen.

## 2.2 Doelstelling

De aanpak heeft zich gericht op drie doelen:

- Inzicht geven in de mogelijkheden van het realiseren van kleinschalige en flexibele tijdelijke huisvesting voor arbeidsmigranten in de verschillende dorpskernen in de gemeente Zundert.
- Inzicht geven in de aard, omvang en woonwensen van de groep arbeidsmigranten, meer specifiek die groep die zich op termijn mogelijk permanent wil vestigen in de gemeente Zundert of de regio.
- Inzicht geven in de wijze waarop kleinschalige en flexibele tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten bijdraagt aan integratie/participatie. Daarbij is er nadrukkelijk aandacht voor het draagvlak bij de lokale bevolking en andere direct betrokkenen.

## 2.3 Visie

Over arbeidsmigranten wordt vaak gesproken in termen van ‘problemen’. Wij geven er de voorkeur aan het een ‘vraagstuk’ te noemen. In onze ogen heeft het vraagstuk arbeidsmigranten verschillende aspecten. Hierbij gaat het niet alleen om wonen, maar ook om werk en welzijn (integratie/participatie). Bij het vraagstuk zijn verschillende *stakeholders* (belanghebbenden) betrokken. Het gaat dan om het lokale bestuur, uitzendbureaus, werkgevers, maatschappelijke organisaties en buurtbewoners. Samen met betrokken partijen moet nagegaan worden in welke mate het vraagstuk arbeidsmigranten speelt en op welke wijze hiermee omgegaan kan worden.

Huisvesting van arbeidsmigranten is anders dan reguliere huisvesting. Arbeidsmigranten hebben vaak uiteenlopende woonwensen en streven verschillende wooncarrières na, mede afhankelijk van de duur en aard van het verblijf.

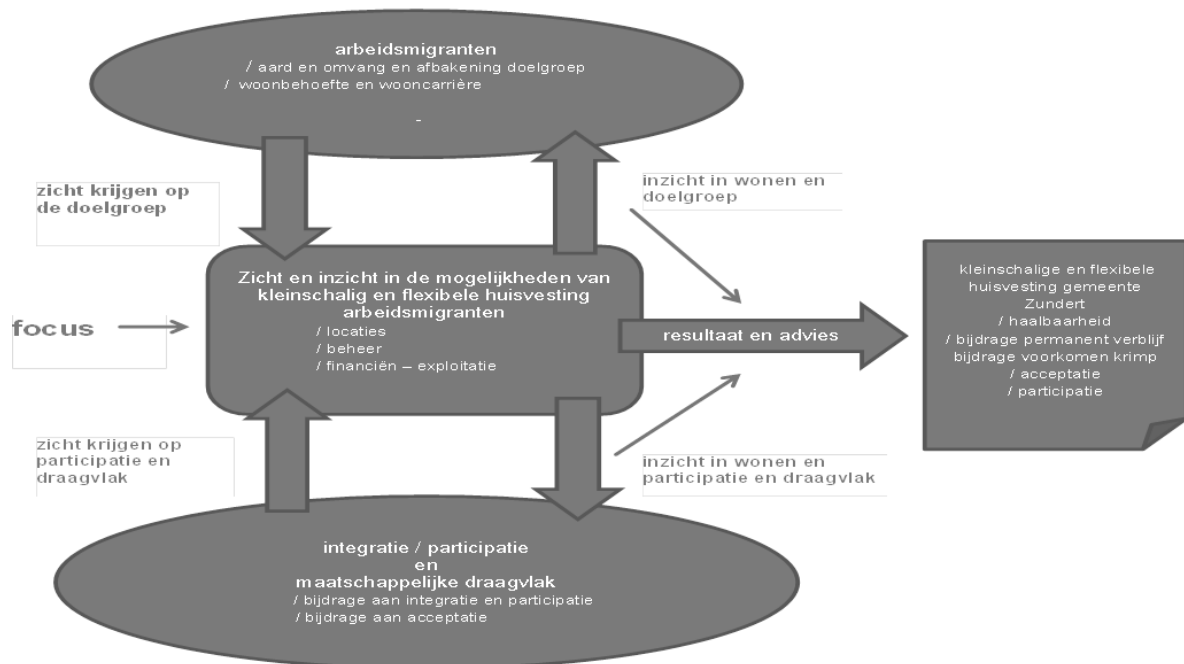
14

In een onderzoek van de Erasmusuniversiteit Rotterdam wordt een onderscheid gemaakt tussen verschillende groepen al naar gelang de binding met het thuisland en het bestemmingsland. Het is van belang om dit inzicht in de doelgroep mee te nemen in het onderzoek. Het is immers mede bepalend voor de wijze waarop er gezocht gaat worden naar mogelijkheden om huisvesting voor arbeidsmigranten te realiseren. Naast de binding met het thuisland is de duur van het verblijf in Nederland van belang. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen kort verblijf (korter dan zes maanden), middellang verblijf (zes tot 24 maanden) en permanent verblijf (langer dan twee jaar).

## 2.4 Aanpak

Het haalbaarheidsonderzoek is uitgevoerd in twee fasen. In dit rapport worden de mogelijkheden en randvoorwaarden geschetst om kleinschalige en flexibele huisvesting van arbeidsmigranten in de gemeente Zundert te realiseren. Bij het uitvoeren van de verkenning is aansluiting gezocht bij het door de gemeente Zundert vastgestelde integrale beleid voor arbeidsmigranten en zijn de uitgangspunten voor huisvesting van arbeidsmigranten door de woningcorporatie Thuisvester richtinggevend geweest.

De aanpak schematisch weergegeven



De kern van het onderzoek lag in het nagaan wat de mogelijkheden zijn van kleinschalige huisvesting in de gemeente Zundert. Daarbij is onder andere gekeken naar het huidige aanbod van beschikbare woningen, kantoorpanden, scholen en bedrijfspanden. Daarnaast is gekeken naar ervaringen elders in het land als het gaat om het realiseren van kleinschalige vormen van huisvesting die bijdragen aan het draagvlak en passen in de directe woonomgeving.

15

Hierbij moet opgemerkt worden dat door de gemeente Zundert is aangegeven dat zij binnen het onderzoek (nog) geen directe voorstellen wil ontvangen voor potentiële locaties. De belangrijkste reden hiervoor is dat de raad van Zundert in overwegingen en keuze van de locaties betrokken en meegenomen moet worden. Dit geldt tegelijkertijd ook voor de burgers en omwonenden van de mogelijke locaties. De gemeente vindt communicatie van groot belang en wil met het realiseren van mogelijke locaties zorgvuldig omgaan. In het onderzoek is om die redenen in eerste instantie alleen gekeken naar mogelijke vormen en haalbaarheid van kleinschalige en flexibele locaties en is er nog geen directe vertaling gemaakt naar concrete locaties. De gemeente Zundert heeft kenbaar gemaakt dat pas wanneer duidelijk is welke vormen van huisvesting verder uitgewerkt gaan worden, er gekeken kan worden naar potentiële locaties. Dan pas vindt er ook overleg plaats met dorpsraden, buurtbewoners en andere belanghebbenden.

De vraagstelling van de gemeente Zundert en de woningcorporatie Thuisvester, aangaande het realiseren van maatschappelijk draagvlak, is om die reden meer in algemene zin beantwoord en daarbij is gebruik gemaakt van landelijk onderzoek en ervaringen elders.



Wel is er met belangrijke stakeholders, als de gemeente Zundert, de woningbouwcorporatie, de werkgeversorganisaties, de huisvesters en uitzendbureaus, overleg geweest over vormen van kleinschalige huisvesting in Zundert en wat hiervoor de mogelijkheden en randvoorwaarden zijn.<sup>1</sup>

Het zicht op de doelgroep is verkregen door in samenwerking met Migrada, een belangenbehartigingsorganisatie voor arbeidsmigranten, een bijeenkomst te organiseren met arbeidsmigranten met als thema hun huidige woonsituatie en de woonwensen die zij hebben voor de toekomst. Daarnaast is er gebruikgemaakt van verschillende studies naar het welzijn, de wensen en de woonomstandigheden van arbeidsmigranten<sup>2</sup> die zijn uitgevoerd in andere delen van het land.

---

<sup>1</sup> Bijeenkomst 20 november 2012 in stadhuis van de gemeente Zundert

<sup>2</sup> Bijeenkomst 9 december 2012 in de katholieke kerk in Wernhout

## 3 Zicht op de doelgroep

### 3.1 Inleiding

Om inzicht te krijgen in de doelgroep zijn verschillende vragen te stellen. Het gaat daarbij onder meer om de omvang en de afbakening van de doelgroep. Hoe groot is de groep arbeidsmigranten die semipermanent in Zundert of de regio verblijft en welke woonwensen en potentiële wooncarrière heeft deze groep? Welke woonwensen hebben arbeidsmigranten en hoeveel huur kan en wil men betalen?

Voor het beantwoorden van deze vragen hebben wij gebruikgemaakt van aanwezige gegevens in de gemeente Zundert, landelijke en regionale onderzoeken die de afgelopen jaren zijn uitgevoerd onder arbeidsmigranten naar hun welzijn en welbevinden, en ook naar hun woonsituatie en woonbehoefte. De resultaten van deze onderzoeken geven veel informatie over de woon- en leefsituatie en de woonbehoefte van de doelgroep nu en in de toekomst.

Daarbij is ook, in samenwerking met Migrada, een bijeenkomst georganiseerd met een kleine groep arbeidsmigranten die in Zundert woont en voor een deel werkt en is met hen gesproken over hun huidige woonsituatie en woonwensen.

Tot slot zijn er vragenlijsten uitgedeeld op het recreatiepark Park Patersven, onder de Poolse arbeidsmigranten, die nader ingaan op de huidige woonsituatie en de woonwensen. Ruim zeventig vragenlijsten zijn ingevuld en de belangrijkste uitkomsten zijn in deze rapportage opgenomen.

17

### 3.2 Doelgroep arbeidsmigranten in Zundert

Nog steeds is het moeilijk, en dat geldt niet alleen voor de gemeente Zundert, om inzicht te krijgen in de omvang en de samenstelling van de groep arbeidsmigranten. Een belangrijke oorzaak hiervan ligt in het gegeven dat een groot deel van de arbeidsmigranten zich niet inschrijven in het GBA. In het GBA van de gemeente Zundert, staan op 1 maart 2012 654 arbeidsmigranten in geschreven.

De gemeente Zundert gaat uit van ongeveer 2.500 arbeidsmigranten die in de gemeente wonen. Zij baseert dit aantal op gegevens van het UWV, de belastingdienst, gegevens van de recreatieparken en vanuit verschillende handhavingszaken en controles die de afgelopen jaren zijn uitgevoerd. Daarnaast is het ook zo dat de omvang van de groep arbeidsmigranten wisselt als gevolg van seizoensarbeid en de productiepieken die er zijn.

De verhouding tussen het aantal mannen en vrouwen is niet bekend. Naar verwachting is het merendeel man, in verband met de hoeveelheid seizoensarbeid. Naarmate het verblijf permanent wordt is de verhouding tussen de mannen en vrouwen meer in balans.

Uit het onderzoek van NICS uit 2011 naar arbeidsmigranten in West-Brabant, blijkt dat er in de gemeente Zundert sprake is van een regionale functie voor huisvesting van arbeidsmigranten op de recreatieparken, in het bijzonder op Park Patersven en fort Oranje.<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> Onderzoek NICS 2011: Arbeidsmigranten uit Polen, Bulgarije en Roemenië in West-Brabant

Deze huisvesting heeft een grote instroom op gang gebracht, waardoor eerdere bewoners en gebruikers verdrongen zijn. Zo is er een concentratie ontstaan van een grote groep arbeidsmigranten met een eigen netwerk en verschillende voorzieningen. Op deze manier is er een infrastructuur ontstaan voor arbeidsmigranten met een regionale functie. Een groot deel van deze arbeidsmigranten werkt niet in Zundert, maar in de regio. NICS spreekt in haar rapport zelfs van een 'mainport'-functie die de gemeente Zundert heeft voor nieuwe arbeidsmigranten.

Van de 2.500 arbeidsmigranten die verblijven in de gemeente Zundert werken er naar schatting 800 in Zundert, voor een groot deel in de land- en tuinbouw (bomenkwekerijen en de aardbeienteelt).

Onderzoek van de gemeente Zundert levert op dat er 485 panden zijn waar arbeidsmigranten verblijven en dit varieert van verblijf op locaties bij agrarische bedrijven, op campings en recreatieterreinen tot particuliere woningen. Soms is huisvesting niet in overeenstemming met het bestemmingsplan en is er sprake van onrechtmatig gebruik.

Samenvattend kan gesteld worden dat de gemeente Zundert een zeer grote groep arbeidsmigranten huisvest. Het aandeel arbeidsmigranten is in Zundert (uitgaande van 2.500) bijna 12% van de totale bevolking. Een groot deel van de arbeidsmigranten verblijft op recreatieparken, in het bijzonder op Park Patersven en fort Oranje en werkt niet in de gemeente Zundert. De gemeente heeft weinig tot geen zicht op de woonomstandigheden en de aard en omvang van de groep arbeidsmigranten. Daarnaast fungeert de gemeente Zundert voor West-Brabant en daarbuiten als een belangrijke regionale woonlocatie voor arbeidsmigranten.

18

### **3.3 Onderzoeken in Nederland**

Van de verschillende onderzoeken in Nederland die gedaan zijn naar het welzijn en de woonomstandigheden van arbeidsmigranten hebben wij gebruikgemaakt van drie onderzoeken:

- 1 Onderzoek naar de woonomstandigheden en woonbehoeften arbeidsmigranten in Noord- en Midden-Limburg (Technische Universiteit Eindhoven/2010).
- 2 Onderzoek van het Pools Overlegplatform in Nederland (PLON) naar de woonomstandigheden van arbeidsmigranten in Nederland (2012).
- 3 Onderzoek naar migrantenstromen in Nederland: Arbeidsmigratie in vieren (Erasmusuniversiteit/2011).

Deze onderzoeken zijn gebruikt om inzicht te krijgen in de woonbehoefte van arbeidsmigranten, vooral gericht op de groep die zich hier voor langere tijd wil huisvesten en gebruik wil maken van kleinschalige huisvestingsvormen.

#### **Onderzoek naar de woonomstandigheden en woonbehoeften arbeidsmigranten voor woningbouwcorporatie Wonen Limburg**

In Noord-Limburg is door de woningbouwcorporatie Wonen Limburg en de TU/Eindhoven een onderzoek uitgevoerd naar de noodzaak en de mogelijkheden voor verbetering van de woonsituatie van Poolse arbeidsmigranten in Limburg.

In dit onderzoek is onder andere gekeken naar de huidige woonsituatie van de arbeidsmigranten, de tevredenheid hierover en wat de gewenste woonsituatie is. De belangrijkste bevindingen uit dit onderzoek zijn:

- Driekwart van de arbeidsmigranten deelt het woonverblijf met anderen. Een kwart van de arbeidsmigranten beschikt over een zelfstandige woonruimte. Bij een gedeelde huisvesting woont het merendeel in een eengezinswoning of in een recreatiewoning. Het overige deel woont in een bedrijfspand of etagewoning.
- Bij gedeelde huisvesting in veel gevallen zes arbeidsmigranten worden ondergebracht in woonruimtes met twee slaapkamers, een zitkamer, een keuken, een toilet en een badkamer.
- Daar waar de zelfstandig gehuisveste arbeidsmigranten hoofzakelijk in een woonwijk of in het centrum van een stad of dorp wonen, woont meer dan de helft van de gemeenschappelijk gehuisveste arbeidsmigranten op een vakantiepark, op het terrein van een werkgever of elders. De gemiddelde verblijfsduur is 68 weken. Iets minder dan de helft van de mensen geven aan tevreden te zijn over de huisvesting (45%). Van de groep arbeidsmigranten die zelfstandig gehuisvest is, is ruim de helft tevreden met de huisvesting (55%). De gemiddelde verblijfsduur van deze groep arbeidsmigranten is 136 weken.
- Toch blijkt er zowel bij degenen die niet over een zelfstandige woonruimte beschikken als bij de groep met een zelfstandige woonruimte behoefte te zijn om te verhuizen. Een groot deel van de mensen wil een zelfstandige woonruimte, onder andere doordat men hier wil wonen met partner en/of kinderen.
- Als er dan toch, op basis van een kostenafweging, een woonruimte gedeeld moet worden, is privacy een belangrijk element. Een eigen slaapruiimte wordt als belangrijk onderdeel genoemd. Naarmate de kosten van de huisvesting kunnen dalen, is men bereid om meer voorzieningen te delen. Het merendeel van de mensen die woonruimte delen, voelt zich het meest thuis in een woonomgeving met alleen landgenoten en een gelijke verdeling tussen mannen en vrouwen en tussen alleenstaanden en stellen.

19

### **Rapport Pools Overlegplatform in Nederland**

Het PLON, het Pools Overlegplatform in Nederland, heeft in september 2012 een rapport opgesteld met informatie over de woonsituatie van arbeidsmigranten in Nederland en heeft daarbij ook gekeken naar woonwensen.

Het PLON onderscheidt drie groepen arbeidsmigranten en het onderscheid wordt gemaakt op basis van verblijfsduur en de hieraan gekoppelde huisvesting:

- Arbeidsmigranten die kort in Nederland verblijven en seizoensarbeid verrichten.
- Arbeidsmigranten die in Nederland voor een middellange periode verblijven.
- Arbeidsmigranten die zich permanent in Nederland willen vestigen.

Elke groep arbeidsmigranten heeft zijn eigen wensen voor een woning, maar huisvesting moet vooral betaalbaar zijn. Veel mensen zijn niet van plan om voor een langere periode naar Nederland te komen en accepteren daarom huisvesting in groepen en het delen van verblijfsruimten als keuken, douche en toilet. Het is ook vaak deze groep die gebruikmaakt van het all-inconcept waarbij de koppeling wordt gemaakt tussen werk en huisvesting. Knelpunt hierbij is wel de afhankelijkheid van de arbeidsmigranten van de werkgever. De arbeidsmigranten die langer willen blijven of zich permanent willen vestigen, hebben andere woonwensen dan de groep arbeidsmigranten die hier tijdelijk alleen voor werk komt. Zij zijn vaker bereid om meer te betalen voor zelfstandige huisvesting.

De meest voorkomende problemen met huisvesting die het PLON tegengekomen is, hebben te maken met te kleine ruimte waarin men gehuisvest wordt, de te hoge kosten voor huisvesting, te weinig privacy en de afhankelijkheid van de werkgever.

Naar de mening van het PLON zijn de volgende factoren voor goede huisvesting van arbeidsmigranten van belang:

- Goede prijs-kwaliteitverhouding.
- Voldoende privacy.
- Mogelijkheid om zelf een medehuurder te vinden.
- Goede bereikbaarheid van algemene voorzieningen zoals winkels en arts.
- Mogelijkheid tot inschrijving in de GBA.

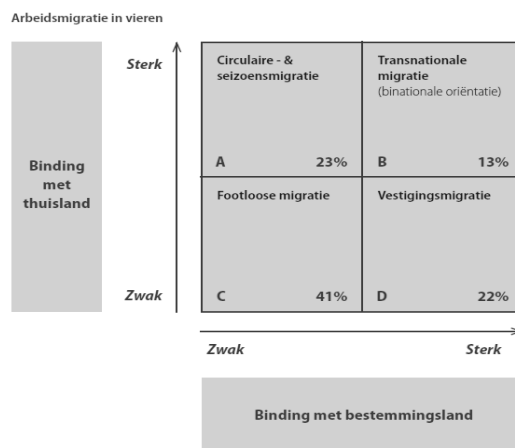
### Arbeidsmigratie in vieren - Erasmusuniversiteit

Tot slot wordt nog kort ingegaan op het onderzoek van de Erasmusuniversiteit (professor Engbersen) naar migratiestromen en de invloed die dit heeft op het al dan niet participeren in de Nederlandse samenleving.

De grootste groep vormen de "footloose migranten". Zij hebben een zwakke binding met zowel het land van herkomst als het land waar zij op dat moment verblijven. Vaak zijn dit ook de groepen die hier kort

verblijven (> zes maanden). Zij hebben vaak ook een zwakke positie op de arbeidsmarkt. Een tweede groep zijn de seizoensmigranten en ook zij verblijven niet lang in Nederland. Een groot deel van de arbeidsmigranten in Zundert behoort tot deze laatste categorie. Bij de overige twee groepen is sprake van een min of meer langdurig en/of permanent verblijf. De verschillende groepen hebben een verschillend verblijfspatroon en daarmee ook een verschillend integratiepatroon. Het voorgaande

20



betekent dat de arbeidsmigranten verschillende behoeften hebben aan vormen van huisvesting, die varieert van tijdelijke tot zelfstandige en permanente huisvesting en qua vorm van grootschalig tot kleinschalig. Belangrijke randvoorwaarden daarbij zijn volgens het onderzoek altijd kwalitatief goede huisvesting en het tegengaan van uitbuiting.

### 3.4 Arbeidsmigranten in Zundert<sup>4</sup>

De gesprekken met de arbeidsmigranten die op dit moment in Zundert wonen en de uitkomsten uit de enquête bevestigen voor een belangrijk deel de uitkomsten van het eerder genoemde onderzoek van NICS uit 2011 en de beschreven bevindingen van het PLON.

<sup>4</sup> Overleg arbeidsmigranten 9 december in Wernhout en enquête onder 70 arbeidsmigranten

De meeste arbeidsmigranten geven aan dat zij niet tevreden zijn met hun huidige huisvesting. Deze huisvesting varieert van het verblijf in een recreatiewoning met meerdere personen tot en met kamerbewoning. Veelgehoorde kritiek is gebrek aan privacy en de beperkte ruimte die men heeft.

Een ander belangrijk punt van kritiek is de afhankelijkheid van het uitzendbureau. Vaak is er sprake van een gedwongen koppeling tussen werk en wonen. Een aantal arbeidsmigranten geeft aan dat het niet mogelijk is om zelfstandig huisvesting te zoeken, omdat men het risico loopt om geen werk meer te hebben. Bovendien worden dan bijvoorbeeld de kosten van vervoer niet meer vergoed. Daarnaast geven de arbeidsmigranten aan dat zij vaak kortlopende arbeidscontracten hebben (acht weken) en daardoor steeds in onzekerheid verkeren. De arbeidsmigranten ervaren een sterke afhankelijkheid van de werkgever en dientengevolge wil en durft men ook niet in verzet te komen.

De arbeidsmigranten die zelfstandig huisvesting hebben gevonden (via familie of vrienden) zijn vaker tevreden over de woning. Een belangrijke reden hiervoor is dat men zelf de keus heeft gehad om te bepalen waar men wil wonen en daarbij ook met wie men de woning wil delen.

Het merendeel van de arbeidsmigranten geeft aan dat zij zich hier voor langere tijd wil vestigen en om die redenen ook zelfstandige huisvesting wil; daarnaast hebben zij ook de wens om te participeren. Van dit laatste is nu vaak geen sprake als gevolg van de onzekerheid van werk en de kosten die men moet maken om bijvoorbeeld de Nederlandse taal te leren.

Als men zich dan toch uitspreekt over woonbehoefte en woonwensen, dan geven alle arbeidsmigranten aan dat zij een zelfstandige woonruimte en privacy willen. Hiervoor is men ook wel bereid om een (beperkt) hogere huurprijs te betalen.

21

Uit de enquête die uitgevoerd is onder 70 arbeidsmigranten waarvan er 56 op dit moment op het Park Patersven verblijven zijn de belangrijkste bevindingen:

- 64% van de arbeidsmigranten voelt zich thuis in de gemeente Zundert. Dit heeft vooral te maken met de medebewoners waarmee de woning wordt gedeeld en de buitenruimte van de woning.
- 36% van de arbeidsmigranten voelt zich niet thuis in de gemeente Zundert en zouden zich meer thuis voelen in Zundert als zij op andere plek kan wonen met meer privacy.
- De gemiddelde prijs die men wil betalen voor huisvesting varieert van € 65,00 tot € 78,00 per week.
- De gemiddelde huur die de arbeidsmigrant nu betaald is € 98,00 per week.
- 60% van de arbeidsmigranten is bereid om meer te betalen voor huisvesting als dit tot meer kwaliteit van de huisvesting en privacy leidt.
- 42% van de arbeidsmigranten geeft aan voor een lagere huur te willen inleveren op de kwaliteit van de woning. Een kleiner deel is bereid voor een lagere huur de woning/kamer te delen met anderen en om privacy in te leveren.
- 23% van de arbeidsmigranten geeft aan permanent in Nederland te willen blijven en 43% wil gemiddeld drie jaar in Nederland blijven. De overige 34% weet het niet.

### **Samenvatting**

De groep van arbeidsmigranten in de gemeente Zundert is zeer groot en divers van samenstelling. Er zijn zowel migranten die hier kort verblijven en niet direct behoefte hebben aan zelfstandige huisvesting als ook arbeidsmigranten die hier al langer zijn en die naar meer zelfstandige huisvestingsvormen zoeken.

Op basis van de gesprekken met arbeidsmigranten over hun huisvesting, de ingevulde vragenlijsten, het landelijke onderzoek van het NICS, het onderzoek van de Erasmusuniversiteit en de bevindingen van het PLON komen de volgende elementen naar voren bij het ontwikkelen van (kleinschalige) woonvormen:

- Naarmate men langer in Nederland verblijft, wil men een meer zelfstandige woonruimte.
- Privacy van wonen en persoonlijke bezittingen acht men van groot belang.
- Beschikking over zelfstandige voorzieningen als het gaat slaap-, douche/was- en kookgelegenheid, zeker als men voor een langere periode in Nederland verblijft (middellang en lang verblijf).
- Meer zekerheid van huisvesting voor een langere periode en niet steeds wisselen van verblijf.
- Zelf een keuze kunnen maken in met wie ze de huisvesting moeten delen.
- Duidelijker informatie over het wonen en werken in Nederland (wat zijn de rechten en plichten).
- Goed beheer en veiligheid hebben hoge prioriteit, zeker daar waar meerdere arbeidsmigranten gemeenschappelijk zijn gehuisvest.

## 4 Kader voor realisatie kleinschalige en flexibele huisvesting

### 4.1 Uitgangspunten Gemeente Zundert en Thuisvester

#### Gemeente Zundert

De gemeente Zundert heeft zich tot doel gesteld om voor 800 arbeidsmigranten voor een adequate huisvesting te zorgen. Daarvan wordt het merendeel, 600, gehuisvest bij agrariërs in het buitengebied, de werkgever waar hij/zij ook werkt. Voor de naar schatting overige 200 arbeidsmigranten wil de gemeente Zundert verschillende vormen van huisvesting, met de nadruk op kleinschalige vormen. Daarbij is het van belang dat het vraagstuk integraal wordt aangepakt. Het gaat niet alleen om huisvesting en ruimtelijke ordening maar ook om welzijn, integratie en participatie. Goede communicatie is een belangrijk instrument om draagvlak bij alle betrokken partijen te realiseren.

De gemeente Zundert wil daarbij een beleid dat gericht is op legale woonsituaties die passen binnen de lokale context van Zundert. Differentiatie van verschillende vormen van huisvesting is hierbij van belang en hieraan gekoppeld moet het beleid duidelijkheid bieden voor zowel de inwoners van Zundert als voor de partijen die betrokken zijn bij de huisvesting van arbeidsmigranten.

Bij het realiseren van de opgave van het huisvesten van de 200 arbeidsmigranten in de gemeente Zundert zijn verschillende vormen van huisvesting mogelijk, waarbij het zowel kan gaan om zelfstandige als ook om onzelfstandige huisvesting. In eerste instantie gaat het om kleinschalige en flexibele vormen van huisvesting in en rondom kernen van de gemeente Zundert.

23

De gemeente Zundert heeft hierbij het een beleid vastgesteld voor huisvesting waarin de uitvoering plaats vindt in twee fasen:

- Eerste fase: Kleinschalige opvang tot tien personen voor de 800 arbeidsmigranten die werkzaam zijn in de gemeente Zundert.
- Tweede fase: De grootschalige opvang en huisvesting van arbeidsmigranten die niet werkzaam zijn binnen de gemeente Zundert. Deze tweede fase dient met de omliggende gemeenten en met de gemeenten in de regio te worden ontwikkeld. De gemeente Zundert wil hier niet alleen initiatieven in ontwikkelen en grootschalige opvang realiseren.

#### Woningbouwcorporatie Thuisvester

Woningcorporatie Thuisvester wil een actieve rol vervullen in het huisvesten van arbeidsmigranten. Arbeidsmigranten die langdurig in Nederland verblijven en een laag inkomen hebben, behoren tot de doelgroep van de woningcorporatie. Daarbij gaat het om die arbeidsmigranten die hier rechtmatig verblijven, ingeschreven staan in de GBA en voornemens zijn om voor langere tijd in Nederland te zijn. De doelgroep arbeidsmigranten krijgt geen voorrang bij huisvesting.

Een belangrijk element bij het huisvesten van arbeidsmigranten is ook dat het, volgens Thuisvester, kansen biedt voor de bevolkingskrimp die in West-Brabant in de toekomst wordt verwacht (-6% in 2025). Het huisvesten van arbeidsmigranten schept mogelijkheden om lokale voorzieningen wellicht in stand te kunnen houden. Daarbij vindt de woningbouwcorporatie dat er draagvlak moet zijn voor het huisvesten van arbeidsmigranten. De gemeente Zundert heeft een belangrijke taak als het gaat om handhaving op het terrein van openbare orde en veiligheid.



Thuisvester richt zich bij huisvesting op enerzijds de reguliere permanente zelfstandige huisvesting en anderzijds op het realiseren van kleinschalige vormen op locaties waar meerdere arbeidsmigranten zelfstandig wonen en met wie een huurcontract wordt afgesloten.

Het realiseren van vormen van huisvesting met logies ziet Thuisvester niet als een reguliere taak.

## 4.2 Vormen van huisvesting voor arbeidsmigranten

Bij de huisvesting van arbeidsmigranten zijn verschillende vormen van huisvesting te onderscheiden, onder meer bepaald door de duur van het verblijf en de aard van het werk dat wordt uitgevoerd. Dit varieert van het wonen op het erf van agrariërs tot grootschalige vormen van huisvesting en het zelfstandig wonen in een reguliere woning.

Huisvestingsvormen arbeidsmigranten en samenwerkingsvormen<sup>5</sup>

24

Type huisvesting	Kort verblijf < 6 maanden	Lang verblijf > 6 maanden	Permanent vestiging	Mogelijke partij bij huisvesting
Wooneenheid in gebouwencomplex bij agrariër	+	-	-	Werkgever
Wooneenheid in gebouwencomplex (logiesgebouw, shortstay)	+	+/-	-	Werkgever Particulier verhuurder Commerciële partij Woningbouwcorporatie
Hotel/pension	+	-	-	Werkgever Commerciële partij
Huisvesting op recreatieterrein	+/-	-	-	Werkgever Commerciële partij
Chalets/verplaatsbare woonunits	+/-	+	+/-	Werkgever Commerciële partij Woningbouwcorporatie
Sloopwoningen	+/-	+	-	Woningbouwcorporatie Particuliere verhuurder
Reguliere woningen/ inwoning (kamerverhuur)	-	+	+/-	Werkgever Woningbouwcorporatie Particuliere verhuurder
Zelfstandige woning	-	-	+	Woningbouwcorporatie Particuliere verhuurder Commerciële partij

+ = geschikt

+/- = geschiktheid afhankelijk van de situatie locatie en/of situatie arbeidsmigrant

- = niet geschikt

<sup>5</sup> Bron: huisvestingsvormen arbeidsmigranten en samenwerkingsvormen VROM

In dit onderzoek gaat het over kleinschalige en flexibele huisvesting en worden de verschillende vormen voor grootschalige huisvesting niet in ogenschouw genomen.

### **4.3 Bijeenkomst met betrokkenen bij kleinschalige en flexibele vormen van huisvesting**

Vanuit de eerste inventarisatie over de mogelijkheden van kleinschalige en flexibele huisvesting, het beleid van de gemeente Zundert en de uitgangspunten van Thuisvester is de keus gemaakt om drie huisvestingsvormen met belanghebbenden op haalbaarheid te bespreken:

- Gebruik van leegstaande kantoren, fabriekshallen en scholen en deze geschikt maken voor huisvesting.
- Tijdelijke unitbouw op lege locaties.
- Aanpasbare permanente nieuwbouw.

(Het huisvesten in reguliere woningen is in de discussie buiten beschouwing gelaten, maar wordt wel in deze verkenning betrokken.)

Op de bijeenkomst van 20 november 2012 waarbij de gemeente Zundert, de woningcorporatie Thuisvester, de regio West-Brabant, het PLON, de ZLTO, het ministerie van BZK, werkgevers, huisvesters en uitzendbureaus aanwezig waren, is met elkaar van gedachten gewisseld over de hierboven genoemde vormen van huisvesting en in het bijzonder de mogelijkheden van het realiseren van kleinschalige huisvesting in de kernen van Zundert.

25

Centrale vraag in de bijeenkomst was: wat zijn de belangrijkste randvoorwaarden om deze verschillende vormen van huisvesting succesvol, met maatschappelijk draagvlak te realiseren en te exploiteren/beheren?

Belangrijkste resultaten van de discussie bij de verschillende huisvestingsvormen waren als volgt.

#### **Gebruik leegstand vastgoed en geschikt maken voor huisvesting**

Bestaande gebouwen (kantoorpanden, scholen, bedrijfspanden enzovoorts) die leeg staan geschikt maken voor tijdelijke en flexibele huisvesting.

*Als bevorderende elementen worden gezien:*

- omwonenden vinden leegstand storend;
- er ontstaat geen verdringingseffect op de woningmarkt;
- kleinschaligheid vergroot draagvlak;
- meer betrokkenheid door minder anonimiteit bij kleinschalige realisatie van huisvesting;
- meerdere kleinschalige concepten kunnen gezamenlijk beheerd worden;
- scheiden wonen en werken voor de groep midden- en langverblijf betekent rechtstreeks verhuren aan arbeidsmigrant;
- communicatie met en draagvlak voor arbeidsmigranten door Migrada en PLON;
- vastgoedmarkt zit vast en dit biedt kansen voor nieuwe ontwikkelingen;
- communicatie en het creëren van draagvlak met omwonenden vanaf de start.

*Als beperkende elementen worden gezien:*

- buitenruimte is van belang, is dat wel te realiseren bij bestaande panden?
- is bij kleinschaligheid beheer wel te realiseren?
- financiële mogelijkheden van de corporaties zijn beperkt (regeerakkoord);
- risico van verlies 'eigenheid' van het dorp (let op de schaal waarop huisvesting plaatsvindt);
- kijk uit bij kwetsbare wijken.

### **Nieuwbouw door plaatsen van geschikte woonunits, zelfstandig en onzelfstandig**

Huisvesting door het plaatsen van units voor een tijdelijke periode (tien jaar) totdat er een definitieve bestemming voor de betreffende locatie is. De units betreffen zowel zelfstandige als onzelfstandige huisvesting van arbeidsmigranten.

*Als bevorderende elementen worden gezien:*

- snelle procedure als het gaat om "vergundbare locaties met de bestemming wonen";
- veel bouwlocaties zijn op dit moment 'tijdelijk' beschikbaar;
- er zou een sterkere relatie tussen uitzendbureau en huisvester mogen bestaan, waarbij het uitzendbureau het financiële risico neemt;
- handhaving door gemeenten;
- twee personen per slaapkamer en vier personen per woning is rendabel en biedt ook voldoende kwaliteit;
- tekorten bij grondbedrijven van gemeenten;
- door de tijdelijkheid ontstaan er geen onomkeerbare situaties;
- goede samenwerking met wooncorporaties.

26

*Als belemmerende elementen worden gezien:*

- de investering en het mogelijke rendement;
- het draagvlak bij de omgeving/burgers;
- besluitvorming en procedures die vertragend kunnen werken;
- kwaliteit van wonen: een persoon per kamer versus twee personen per kamer (prijs/kwaliteit);
- beheer bij woonunits tot 40/50 personen, is dat te organiseren 24/7?
- inkomensgrens in relatie tot financiën;
- regeerakkoord;
- onbekendheid met de doelgroep bij de woningbouwcorporatie.

### **Aanpasbare permanente nieuwbouw**

Bij nieuw te realiseren woningen een bepaald aantal woningen (casco) ter beschikking stellen voor het huisvesten van arbeidsmigranten.

Hier vindt eerst een discussie plaats over de doelgroep arbeidsmigranten en dat deel dat voor deze vorm van huisvesting in aanmerking wil komen.

Enkele deelnemers geven aan dat het overgrote deel van de arbeidsmigranten hier tijdelijk verblijft (en zeker in West-Brabant) en niet zelfstandig wil huren bij een woningbouwcorporatie. Dit is pas aan de orde bij een permanente huisvesting; vaak zijn deze arbeidsmigranten al ingeschreven bij de GBA en hebben zij zich ook ingeschreven als woningzoekende. Met andere woorden: is er zicht op deze doelgroep (aantallen) en/of zou deze opgevangen kunnen worden met de reguliere taakstelling?

Daarnaast wordt ook gesteld dat de arbeidsmigrant een andere culturele achtergrond heeft en dat het van belang is om hem/haar goed te begeleiden bij de huisvesting in Nederland.

Verder gaat het in Zundert ook om een grote groep arbeidsmigranten die gehuisvest is bij agrariërs en kwekers. Dit is in Zundert goed geregeld. De gemeente ontwikkelt hiervoor op dit moment beleid en zal hierop handhaven.

Voor kleinschalige oplossingen ziet men meer in het aanpassen van bestaande gebouwen om deze geschikt te maken voor bewoning door arbeidsmigranten.

Tot slot hebben de arbeidsmigranten, de uitzendbureaus en de organisaties die huisvesten behoefte aan maatwerk en een flexibele vorm van huisvesting, waarbij snel geschakeld en geplaatst kan worden.

*De gemeente Zundert geeft in reactie op de discussie het volgende aan:*

- De gemeente Zundert wil blijven streven naar het realiseren van uiteenlopende vormen van huisvesting voor arbeidsmigranten. Daarbij gaat het zowel om het wonen in woningen, logiesgebouwen, woonunits, wonen in het buitengebied bij de ondernemer als wellicht ook grootschaligere vormen van huisvesting.
- Van belang is wel om na te gaan voor welke doelgroep arbeidsmigranten huisvesting wordt gerealiseerd. Gaat het om arbeidsmigranten die hier kort verblijven of groepen arbeidsmigranten die hier langer willen verblijven, wellicht ook permanent? Hier dient wel enig zicht op te zijn om keuzes te maken in de vormen van huisvesting.
- Binnen de bestaande woonvoorraad is het niet mogelijk om woningen vrij te maken ten behoeve van arbeidsmigranten. Daarom is het te overwegen om met (aanpasbare) nieuwbouw toch woningen tijdelijk geschikt te maken voor huisvesting van arbeidsmigranten.
- Bij bestaande gebouwen is het altijd van belang om na te gaan of deze geschikt te maken zijn voor een woonbestemming. Daarbij moeten wel aspecten worden meegenomen als de aanwezigheid van een buitenruimte, parkeerplaatsen en beheer. Ook moet nagegaan worden of het financieel haalbaar is.
- Tijdelijke bouw heeft het voordeel dat het snel gerealiseerd kan worden. Het moet hier dan wel gaan om kleinschaligheid (bijvoorbeeld twee keer twaalf units) en deze moeten verspreid zijn over de gemeente.

27

*De reactie van woningcorporatie Thuisvester op de discussie:*

- Ongeacht de vorm van huisvesting is het voor Thuisvester van belang dat het financieel haalbaar is en past binnen Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB).
- Kwaliteit en beheer zijn belangrijke uitgangspunten voor Thuisvester. Zo vindt Thuisvester het wenselijk dat iedere arbeidsmigrant een eigen afsluitbaar slaapvertrek heeft. Thuisvester realiseert zich dat dit gevolgen heeft voor de financiële haalbaarheid, maar wil dit wel als uitgangspunt hanteren.
- Een tweede uitgangspunt is scheiding van werk en huisvesting. Thuisvester wil zodoende een huurovereenkomst met de arbeidsmigranten zelf aangaan en niet met werkgevers of uitzendbureaus.
- Er is meer kennis van de doelgroep arbeidsmigranten nodig om beter te kunnen bepalen aan welke woonvorm nu behoefte is.
- Ervaring opdoen met verschillende vormen van huisvesting is van belang. Daarom moeten wellicht één of twee woonvormen verder worden uitgewerkt en uitgevoerd.

*Op basis van de bijeenkomst kan geconcludeerd worden dat:*

- Het van belang is om meer inzicht te krijgen in de doelgroep arbeidsmigranten en waar hun behoefte ligt bij de kleinschalige woonvormen.
- De varianten waarin bestaande gebouwen een tijdelijke woonbestemming krijgen en het plaatsen van (tijdelijke) woonunits het meest haalbaar lijken.
- Er aandacht moet zijn voor beheer en communicatie met omwonenden.
- Bij het maken van keuzes voor het realiseren van kleinschalige flexibele huisvesting het van belang is met een woonvorm te starten en van de uitvoering te leren over wat mogelijk en (on)mogelijk is. De praktijk biedt zo veel informatie waarvan geleerd kan worden.

# 5 Vormen van kleinschalige en flexibele huisvesting

## 5.1 Uitwerking van kleinschalige en flexibele huisvesting

Onder kleinschalig en flexibel verstaan de gemeente Zundert en Thuisvester vormen van huisvesting waarbij arbeidsmigranten of kleine groepen arbeidsmigranten (bij voorkeur vier tot tien) bij voorkeur zelfstandig worden gehuisvest. De huisvesting is een stap in de wooncarrière en bij een permanent verblijf een stap naar een reguliere huur- of koopwoning. Daarbij gaat het om de arbeidsmigranten die langer dan zes maanden in gemeente Zundert verblijven en/of zich permanent hier willen vestigen.

Omdat er geen concrete locaties of panden in het onderzoek zijn opgenomen, is ervoor gekozen om een aantal ideaaltypische kleinschalige en flexibele vormen van huisvesting te beschrijven. In een vervolgonderzoek kan de (financiële) haalbaarheid van concrete locaties en panden op basis van de parameters die de gemeente en Thuisvester kunnen hanteren, bepaald worden. De hierna geschetste vormen van huisvesting zijn dus in principe mogelijk. De financiële haalbaarheid is afhankelijk van onder meer de lokale omstandigheden. Plaatselijk kunnen grote verschillen bestaan in aankooprijzen vastgoed, grond en huurprijzen, maar ook bijvoorbeeld in aanvullende eisen betreffende de uitvoering bouwregelgeving, ruimtelijke ordening en milieuwetgeving.

In dit hoofdstuk wordt uitgegaan van een tweetal basisvormen van huisvesting die vervolgens uitgesplitst worden in een tweetal varianten waarbij er sprake is van één bewoner of van twee bewoners.

29

Verder wordt er een onderscheid gemaakt naar realisatie in eigendom en naar realisatie in een huurpand en onderscheiden we verschillende niveaus van voorzieningen.

Hiervoor is gekozen vanuit de gedachte van basisvormen van huisvesting voor arbeidsmigranten die passen binnen de categorie kleinschalig en flexibel, met inbegrip van nutsvoorzieningen, beheer en zaken als meubilering, inrichting, internet en gebruik van gemeenschappelijke ruimten.

**De opgenomen indicatieve huursommen zijn gebaseerd op ervaringscijfers van vergelijkbare projecten elders in het land.**

*De twee basisvarianten en de uitwerking zien er als volgt uit:*

- Studio van 26 m<sup>2</sup>
  - > een bewoner
  - > twee bewoners
- Kamer van 13 m<sup>2</sup>
  - > een bewoner
  - > twee bewoners

Deze basisvormen en mogelijkheden zijn verder uitgewerkt binnen de onderstaande vormen van kleinschalige en flexibele huisvesting:

1 *Reguliere woningen (bestaande/nieuwe huurwoningen)*

- A Bestaande en nieuwe sociale huurwoningen beschikbaar stellen ten behoeve van arbeidsmigranten (maximaal vier tot zes) .
- B Aankoop van grotere woonpanden (boven de huurgrens en maximaal acht bewoners).

- Reguliere woning (bestaande/nieuwe huurwoning) = in eerste instantie een kamervariant van twee personen per kamer, noodzakelijk voor sluitende exploitatie. Dit blijkt niet zonder meer uitvoerbaar door de beperking van de gemeente Zundert tot het gebruik van de reguliere woningvoorraad voor maximaal vier personen. Daarom is hier als amendement een combinatie gemaakt met de voorkeur van Thuisvester om voor iedere bewoner een privékamer ter beschikking te hebben, maar daardoor is er mogelijk wel een onrendabele top op de exploitatie.
- Aankoop geschikte bestaande woonpanden = studiovariant, twee personen per kamer.

2 *Geschikt maken van niet benutte winkel- en/of bedrijfspanden voor wonen*

- A Ruimten boven winkel- en kantoorpanden in de kernen geschikt maken voor tijdelijke en flexibele huisvesting.
- B Tijdelijk gebruik leegstaand vastgoed voor wonen en/of logiesfunctie.

- Niet benutte ruimte boven winkel- en bedrijfspanden = studiovariant, een en twee personen per kamer.
- Tijdelijk gebruik leegstand vastgoed = studiovariant, een en twee personen per kamer.

3 *Nieuwbouw flexibele woningen of verplaatsbare woonunits*

- A Permanente bouw van woningen die later aanpasbaar zijn voor andere doelgroepen.
- B Tijdelijke bouw door de samenvoeging van de zogenoemde prefabunits.

- Permanente bouw woningen later aanpasbaar voor andere klantgroepen = kamervariant, een of twee personen per kamer.
- Tijdelijke bouw door de samenvoeging van zogenoemde prefabunits = studiovariant, een of twee personen per kamer.

De verschillende vormen van huisvesting worden elk afgerond met een haalbaarheidstoets op basis van het beleid van de gemeente Zundert en de uitgangspunten van Thuisvester.

*Ad 1 Reguliere woningen (bestaande en nieuwe sociale huurwoningen)*

- A Inschrijving van de arbeidsmigranten in de reguliere woonruimteverdeling van de corporatie

<i>Omvang totaal:</i>	een woning met drie slaapkamers en een woonkamer
<i>Aantal bewoners:</i>	twee per kamer gemiddeld, zes per woning (maximaal per woning toegestaan door gemeente is nu vier), gemeenschappelijke ruimte
<i>Alternatief:</i>	twee stellen
<i>Type huisvesting:</i>	meer persoonskamers met extra kamer als gemeenschappelijke eet- en recreatieruimte
<i>Doelgroep:</i>	individueel longstay (niet de seizoenwerker) en/of stellen, niet voor permanent verblijf

*Beheer:* via bezoek plaatselijke begeleider tweemaal per week<sup>6</sup>

Geschatte weekhuur per bewoner van deze variant (gebruik en aanpassing reguliere huurwoning voor twee personen per kamer) **€ 47,00 - € 55,00.**

Gezien het aantal bewoners en de wens van Thuisvester tot privacy is echter ook een inschatting gemaakt van een situatie met privéslaapkamers. Daarom wordt het aantal slaapvertrekken aangepast tot vier, eventueel door verkleining van de gemeenschappelijke woonkamer. Dit vraagt om extra aanpassingskosten waardoor de huur hoger uitvalt.

Geschatte weekhuur per bewoner van deze variant (reguliere woning voor vier personen met privéslaapkamers) **€ 85,00 - € 97,00.**

Gezien de beperking tot maximaal vier bewoners is een interessant alternatief ook om een bestaande woning geschikt te maken, of nieuw aangepast te bouwen voor bewoning door twee stellen met gemeenschappelijk gebruik van keuken, sanitair en woonkamer. Dit vraagt wel aanpassing om een tweede privéslaapvertrek te maken van het formaat ouderslaapkamer, veelal door het samenvoegen van twee kinderkamers. Het moet voor veel woningen uit het bestaande bezit mogelijk zijn, met aanpassingen die beperkt blijven tot deze samenvoeging en het aanbrengen van rookmelders, deze oplossing te realiseren. De woning die hiervoor ingezet kan worden kan kleiner zijn dan bij de variant met vier individuen in vier privéslaapkamers

Geschatte weekhuur **per stel** bij deze variant (bestaande woning geschikt gemaakt voor twee stellen): **€ 150,00 - € 170,00.**

---

<sup>6</sup> Zie voor uitwerking de paragraaf over beheer 5.2



## Haalbaarheid

Gemeente Zundert	Thuisvester
<p>Gemeente Zundert heeft in haar beleid voor huisvesting arbeidsmigrant opgenomen dat er maximaal vier individuen in een woning mogen wonen</p> <p>De eerste variant met zes personen voldoet hier niet zonder meer aan.</p> <p>De tweede variant met vier personen past wel in het beleid van de gemeente Zundert.</p> <p>Gezien de inzet op kleinschalig en daarmee de keuze voor langblijvers ligt een huisvestingvorm voor stellen voor de hand. De derde variant waarbij de gezinswoning wordt aangepast met beperkte middelen, of aangepast gebouwd, voor huisvesting van twee stellen met een privé slaapkamer en gemeenschappelijk gebruik van de bestaande voorzieningen, lijkt een logisch aanbod in de overgang naar permanent verblijf.</p>	<p>De eerste variant van het huisvesten van zes arbeidsmigranten voldoet niet zonder meer aan het uitgangspunt van een zelfstandig slaapvertrek per bewoner.</p> <p>De tweede variant met vier bewoners voldoet zonder meer aan de uitgangspunten van de Thuisvester,</p> <p>De derde variant is een kleine gezinswoning die wordt aangepast met beperkte middelen, of aangepast gebouwd, voor huisvesting van twee stellen met een privéslaapkamer en gemeenschappelijk gebruik van de bestaande voorzieningen. Uit de verkregen informatie blijkt dat deze woningen/appartementen echter niet beschikbaar zijn in de bestaande voorraad en dus aangepast permanent of semipermanent (prefab) toegevoegd moet worden.</p>
<p><b>De arbeidsmigrant</b></p> <p>Beide vormen van huisvesting komen tegemoet aan de wens van de arbeidsmigrant voor meer privacy en kleinschalig wonen.</p> <p>Geschatte huur ligt in de range van de gewenste te betalen huur door de arbeidsmigrant. Deze kan nog variëren door meer of minder voorzieningen (meubilering, tv etc) aan te bieden. Huurprijs voor privévertrekken ligt weliswaar hoger dan wat men zoals aangegeven bereid is te betalen, al wil men wel meer betalen in ruil voor meer privacy. Ligt wel onder het bedrag dat men nu gemiddeld betaalt (€ 98,-) - zie p. 21.</p>	

B Aankoop van geschikte woonpanden door investeerders, corporatie of de arbeidsbemiddelaars/werkgevers



<i>Omvang totaal:</i>	een locatie met vijf ruimten op een locatie: maximaal acht bewoners
<i>Aantal bewoners:</i>	twee per ruimte, acht totaal met een gemeenschappelijke ruimte
<i>Alternatief:</i>	drie tot vijf stellen, afhankelijk van omvang van het pand (niet uitgewerkt)
<i>Type huisvesting:</i>	meerpersoonskamers met extra kamer als gemeenschappelijke eet- en recreatieruimte
<i>Doelgroep:</i>	longstay (niet de seizoenwerker) tot stellen, niet voor permanent verblijf
<i>Beheer:</i>	via bezoek plaatselijke begeleider tweemaal per week

33

Geschatte weekhuur voor deze variant: € 62,00 - € 72,00.

## Haalbaarheid

Gemeente Zundert	Thuisvester
<p>Gemeente Zundert heeft in haar beleid voor huisvesting arbeidsmigrant opgenomen dat zij voor woningen die groter zijn dan 250 m<sup>2</sup> toestemming kan geven om hier meer dan vier individuen te huisvesten met een maximum van tien personen. Voorwaarde is dat per twee bewoners er op het eigen terrein een parkeerplaats aanwezig is.</p> <p>Deze variant is voor de gemeente Zundert mogelijk als aan bovenstaande voorwaarden wordt voldaan. De gemeente zal hiervoor dan nog wel apart toestemming moeten geven en de woning moet voldoen aan de brand- en veiligheidseisen.</p>	<p>Deze variant van het huisvesten van vier tot tien arbeidsmigranten voldoet niet aan het uitgangspunt van een zelfstandig slaapvertrek (tenzij het gaat om een of meer stellen).</p> <p>Bij het vasthouden aan de eis van zelfstandige slaapvertrekken of maximaal drie stellen zal de financiële haalbaarheid moeilijker worden of leiden tot hogere huursommen dan bij voorkeur gewenst door de arbeidsmigrant.</p>
<p><b>De arbeidsmigrant</b></p> <p>Beide vormen van huisvesting komen tegemoet aan de wens van de arbeidsmigrant voor meer privacy en kleinschalig wonen.</p> <p>Huurprijs voor privévertrekken ligt weliswaar hoger dan wat men bereid is te betalen, al wil men best meer betalen in ruil voor meer privacy. Ligt wel onder bedrag dat men nu gemiddeld betaalt (€ 98,-) - zie p. 21.</p>	

*Ad 2 Geschikt maken van niet benutte winkel- en bedrijfspanden en openbare gebouwen voor wonen*

A Ruimte boven winkel- en kantoorpanden in de kernen geschikt maken voor tijdelijk flexibele huisvesting



Deze huisvestingvorm, die mogelijk wel RO-maatregelen vraagt, is het gebruik van niet benutte ruimten bij bedrijfs- en winkelpanden. Uitgaande van de hoeveelheid winkelpanden in Zundert is aan te nemen dat deze uitkomst vergelijkbaar is met de huursituatie van huisvestingsmogelijkheid 1.

35

<i>Omvang totaal:</i>	een locatie met vijf ruimten op een locatie: maximaal acht bewoners
<i>Aantal bewoners:</i>	twee per ruimte, acht totaal met een gemeenschappelijke ruimte
<i>Alternatief:</i>	twee stellen
<i>Type huisvesting:</i>	meerpersoonskamers met extra kamer als gemeenschappelijke eet- en recreatieruimte
<i>Doelgroep:</i>	longstay (niet de seizoenwerker) tot stellen, niet voor permanent verblijf
<i>Beheer:</i>	via bezoek plaatselijke begeleider tweemaal per week en/of in combinatie met beheer van binnenuit

Indicatieve weekhuur voor deze variant: **€ 62,00 - € 72,00.**

## Haalbaarheid

Gemeente Zundert	Thuisvester
<p>Gemeente Zundert heeft in haar beleid voor huisvesting arbeidsmigrant opgenomen dat zij voor woningen die groter zijn dan 250 m<sup>2</sup> toestemming kan geven om hier meer dan vier individuen in te huisvesten met een maximum van tien. Voorwaarde is dat per twee bewoners er op het eigen terrein een parkeerplaats aanwezig is.</p> <p>Deze variant is voor de gemeente Zundert wel mogelijk als aan bovenstaande voorwaarden wordt voldaan. De gemeente zal hiervoor dan nog wel apart toestemming moeten geven en de woning moet voldoen aan de brand- en veiligheidseisen.</p>	<p>De variant van twee per slaapvertrek past niet in de uitgangspunten van Thuisvester.</p> <p>Deze variant van het huisvesten van vier tot tien arbeidsmigranten voldoet niet aan het uitgangspunt van een zelfstandig slaapvertrek (tenzij het gaat om één of meer stellen).</p>
<p><b>De arbeidsmigrant</b></p> <p>Beide vormen van huisvesting komen tegemoet aan de wens van de arbeidsmigrant voor meer privacy en kleinschalig wonen.</p> <p>All-inhuur past binnen de gewenste te betalen huur door de arbeidsmigrant (bij huisvesting van acht arbeidsmigranten/twee per slaapvertrek in de woning).</p> <p>Op het moment dat de arbeidsmigrant een zelfstandig slaapvertrek heeft, zal de huur hoger komen te liggen (zie huisvesting reguliere woning voor vier arbeidsmigranten).</p> <p>Huurprijs voor privévertrekken ligt weliswaar hoger dan wat men bereid is te betalen, maar men wil meer betalen in ruil voor meer privacy. Ligt wel onder bedrag dat men nu gemiddeld betaalt (€ 98,-) - zie p. 21.</p>	

B Tijdelijk gebruik leegstaand vastgoed voor wonen en/of logiesfunctie

Het gebruik van leegstaand vastgoed is maatschappelijk aantrekkelijk en levert veel capaciteit. Het is direct beschikbaar in de vorm van scholen, openbare functies en kantoren. Wel is hiervoor bij gebruik langer dan tien jaar een RO-procedure vereist. Vanaf juni 2013 is gebruik tot tien jaar met een vrijstelling te realiseren.



37

<i>Omvang totaal:</i>	een locatie met bijvoorbeeld zes klaslokalen: indicatie dertig bewoners
<i>Aantal bewoners:</i>	gemiddeld twee per ruimte in opgedeeld klaslokaal, dertig totaal met een gemeenschappelijke ruimte
<i>Alternatief:</i>	stellen, als blijkt dat de bestaande indeling leidt tot een optimale indeling bij beperkte aanpassing, in grotere slaapvertrekken (niet uitgewerkt)
<i>Type huisvesting:</i>	meerpersoonskamers met extra kamer als gemeenschappelijke eet- en recreatieruimte en gemeenschappelijk bestaand sanitair
<i>Doelgroep:</i>	van seizoenwerkers tot stellen, niet voor permanent verblijf
<i>Beheer:</i>	beheer van binnenuit met wekelijks bezoek van de woonbegeleider

Geschatte weekhuur bij deze variant: **€ 62,00 - € 72,00.**

## Haalbaarheid

Gemeente Zundert	Thuisvester
<p>Deze variant past niet binnen het huidige beleid van de gemeente Zundert om per woning maximaal vier tot tien arbeidsmigranten huisvesten.</p> <p>Deze vorm van huisvesting kan wel een bijdrage leveren aan het realiseren van de opgave waarvoor de gemeente Zundert staat: het huisvesten van 200 arbeidsmigranten in de woonkernen van de gemeente. Daarnaast zijn er voldoende mogelijkheden om de kleinschaligheid te waarborgen, onder andere door de inrichting van de kamer en de aantallen arbeidsmigranten te maximaliseren (bijvoorbeeld bij vijftien units met maximaal dertig arbeidsmigranten)</p>	<p>Doordat deze variant in eerste instantie uitgaat van logies (seizoenwerkers) en de over het algemeen grotere omvang, past deze op het eerste gezicht niet binnen de uitgangspunten van Thuisvester: kleinschalige oplossingen voor langblijvers. Aanbevolen wordt nader onderzoek te doen bij andere corporaties die hier wel vorm aan geven.</p> <p>Door binnen deze variant te werken met stellen zijn er wellicht mogelijkheden tot verhuur door Thuisvester en/of dit te mengen met zelfstandige verhuur aan individuen. Dit laatste maakt rendabele exploitatie overigens lastiger.</p>
<p><b>De arbeidsmigrant</b></p> <p>Deze vormen van huisvesting komen niet op voorhand tegemoet aan de wens van de arbeidsmigrant voor meer privacy en kleinschalige vorm van wonen.</p> <p>All-inhuur past in principe binnen de gewenste te betalen huur door de arbeidsmigrant. Door te werken met een variant voor stellen en met zelfstandige verhuur gaan de kosten wel omhoog.</p> <p>Huurprijs voor ligt dan weliswaar hoger dan wat men bereid is te betalen, maar men wil wel meer betalen in ruil voor meer privacy. Ligt wel onder bedrag dat men nu gemiddeld betaalt (€ 98,-) – zie p. 21.</p>	

38

### *Ad 3 Nieuwbouw flexibele woningen of verplaatsbare woonunits*

Een derde mogelijkheid is om uit de inventarisatie blijvende vrije bouwlocaties speciaal voor deze klantgroep kleinschalige complexen te realiseren. Dit zal tijd vragen en in een aantal gevallen ook een RO-procedure (bestemmingswijziging).

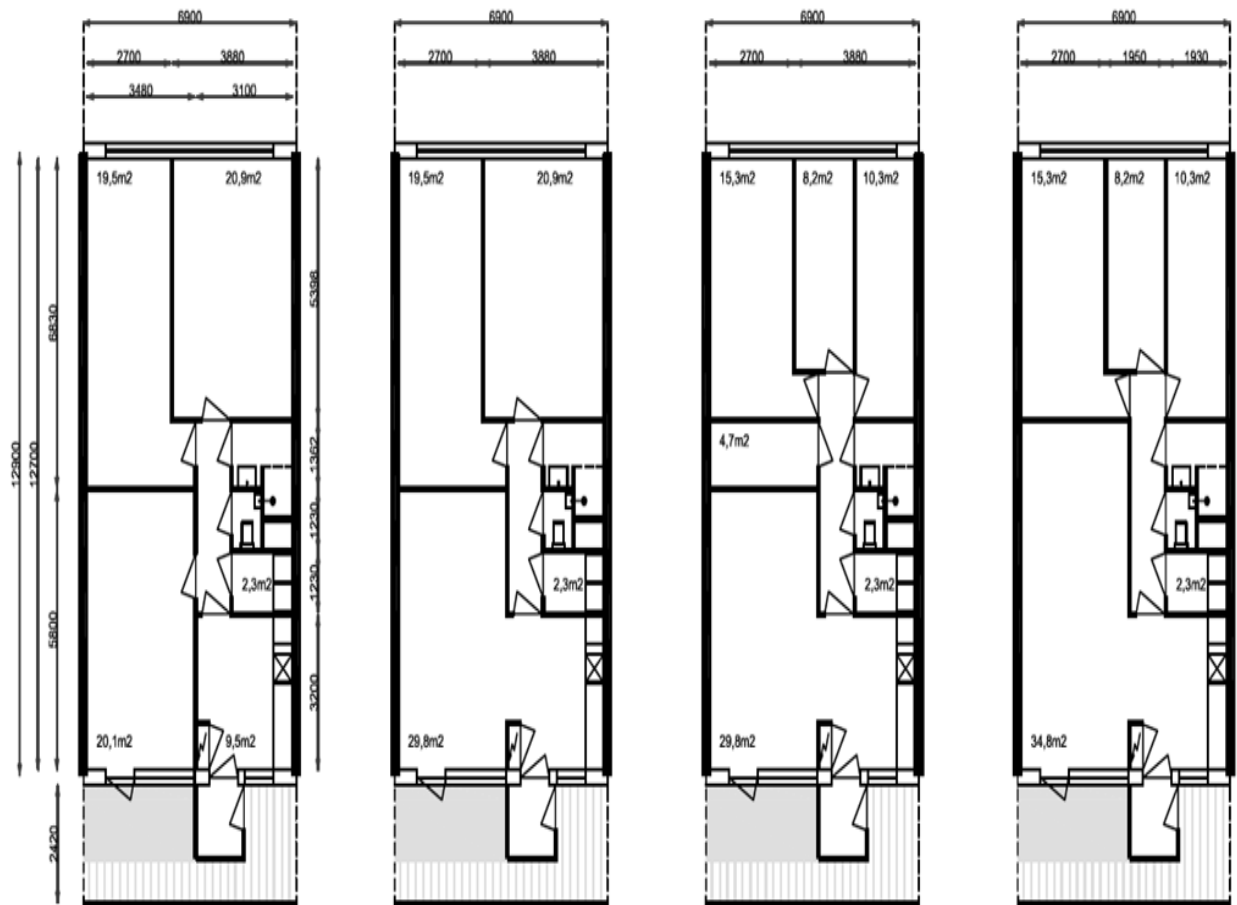
Hierbij kan voor een tweetal oplossingen gekozen worden:

A Permanente bouw woningen later aanpasbaar voor andere klantgroepen.

<i>Omvang totaal:</i>	tien stuks driekamerwoningen op een locatie: maximaal veertig bewoners
<i>Alternatief:</i>	tien stuks vijfkamerwoningen op een locatie; maximaal veertig bewoners
<i>Aantal bewoners:</i>	gemiddeld twee per kamer, vier per woning (maximaal per woning toegestaan door gemeente)
<i>Alternatief:</i>	gemiddeld een per kamer, vier per woning (maximaal per woning toegestaan door gemeente)
<i>Type huisvesting:</i>	in slaapkamers een of twee bewoners, woonkamer recreatieruimte

*Doelgroep:* van seizoenswerker (shortstay) tot stellen en in zijn geheel voor gezin als blijver  
*Beheer:* via wekelijks bezoek plaatselijke begeleider en/of in combinatie met vorm met beheer van binnenuit

Geschatte weekuur bij twee personen per kamer: € 47,00 - € 55,00; bij een persoon per kamer: € 85,00 - € 97,00.



## GBO 84,5 M2 exclusief entreehalletje

Figuur 1: Voorbeeld plattegrond



B Tijdelijke bouw door samenvoeging van zogenoemde prefabunits



Hierbij moet niet gedacht worden aan de oudere containerparken voor studentenhuisvesting of personeel op de Maasvlakte, maar aan clusters van beperkte omvang (twee keer elf) met een kapafdekking. Meerdere van deze clusters zouden (op restlocaties) bij elkaar in de nabijheid wel tot een omvang kunnen uitgroeien waar een vorm van begeleiding/beheer realiseerbaars is.

*Omvang totaal:* een blok met 22 zelfstandige eenheden op een locatie: maximaal 44 bewoners in twee groepen van 22.

*Alternatief:* een blok met 22 zelfstandige eenheden op een locatie; maximaal 22 stellen in twee groepen van 11.

*Aantal bewoners:* gemiddeld twee per eenheid, twee keer 22 per blok met twee gemeenschappelijke ruimtes.

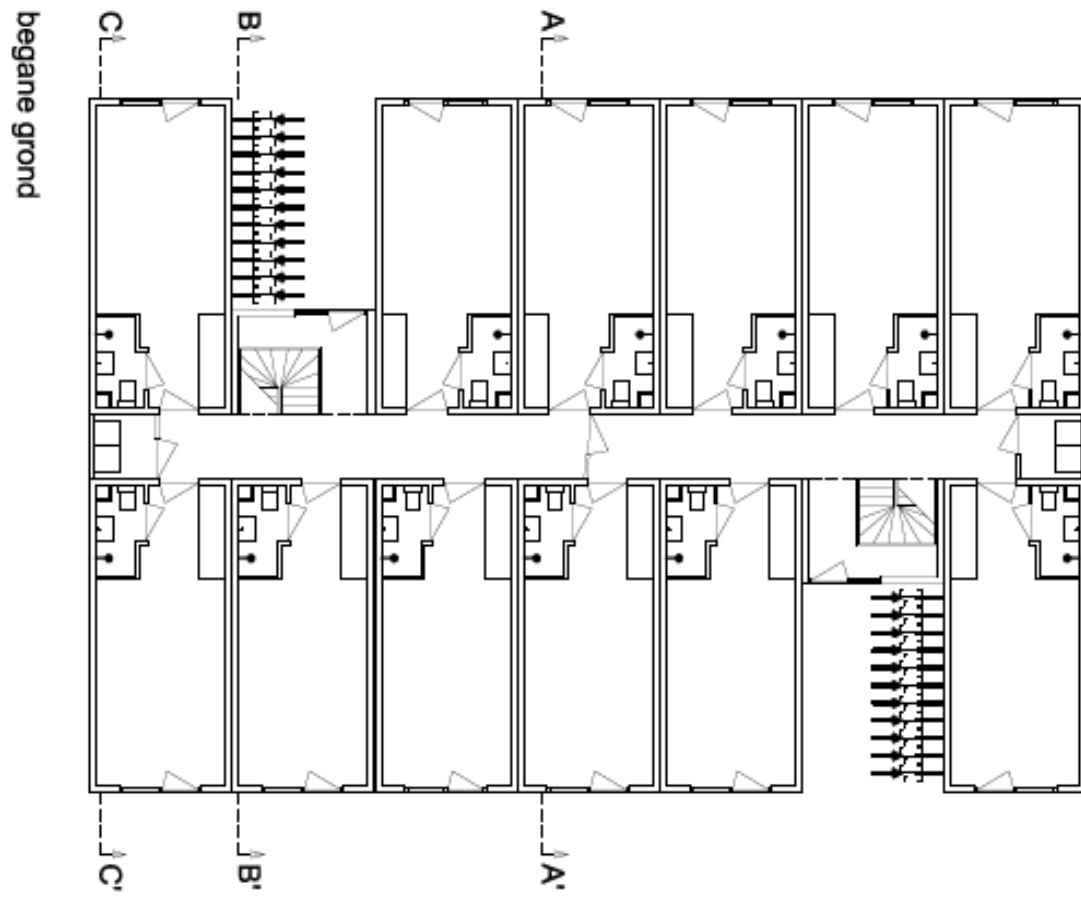
*Alternatief:* gemiddeld een stel of bewoner per eenheid, twee keer 11 stellen/alleenstaande bewoners per blok met twee gemeenschappelijke ruimtes.

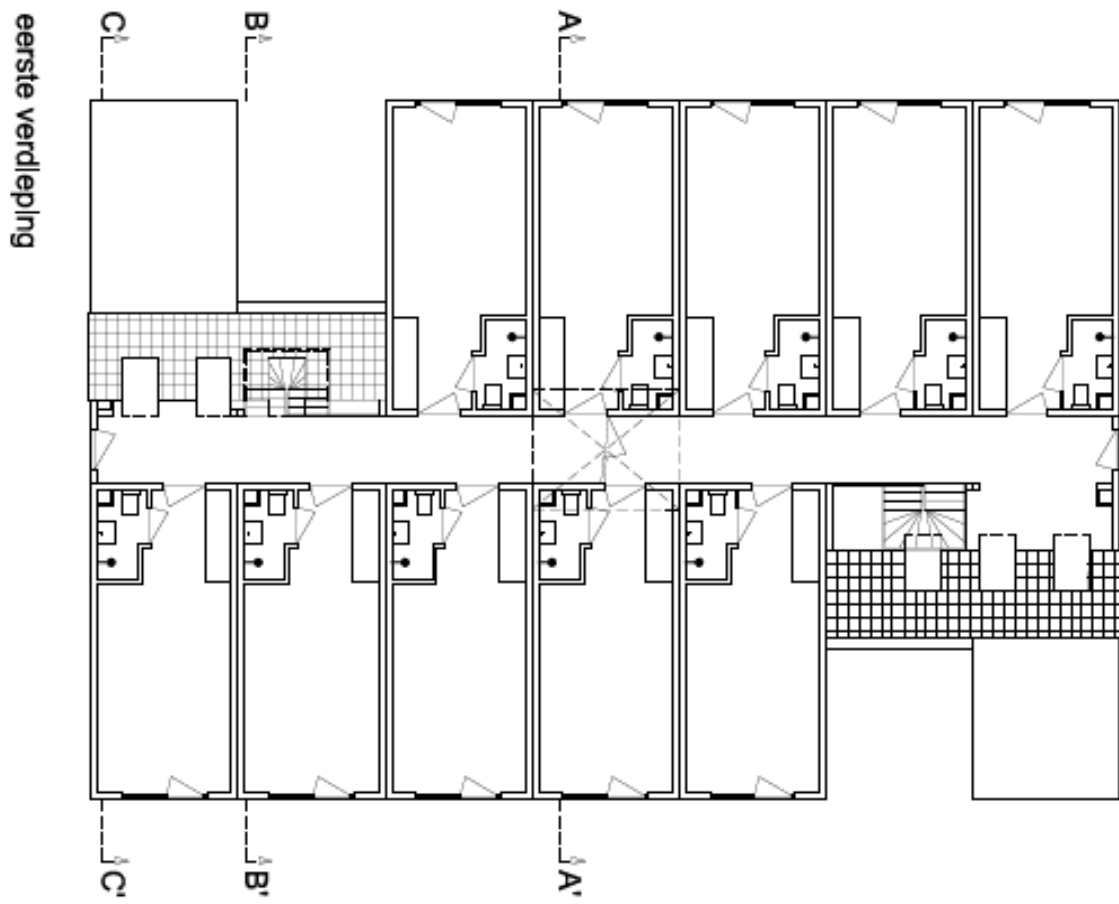
*Type huisvesting:* per eenheid eigen sanitair/keuken voor een of twee bewoners, recreatieruimte.

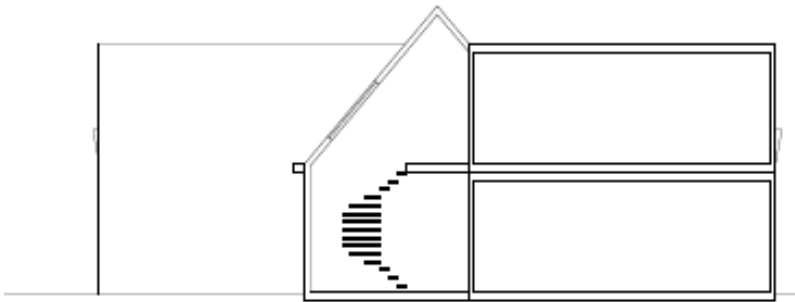
*Doelgroep:* longstay (niet de seizoenswerker) tot stellen, niet voor permanent verblijf.

*Beheer:* via bezoek plaatselijke woonbegeleider meerdere keren per week in samenwerking met inwonend begeleidend stel; bij clustering meerdere blokken eigen beheerder.

Geschatte weekhuur bij twee personen per kamer: **€ 62,00 - € 72,00**; bij een persoon per kamer: **€ 113,00 - € 128,00**.







doorsnede B

## Haalbaarheid

Gemeente Zundert	Thuisvester
<p>Beide varianten passen niet binnen het huidige beleid van de gemeente Zundert om per woning maximaal vier tot tien arbeidsmigranten huisvesten.</p> <p>Deze vorm van huisvesting kan wel een bijdrage leveren aan het realiseren van de opgave waarvoor de gemeente Zundert staat: het huisvesten van 200 arbeidsmigranten in de woonkernen van de gemeente. Zoals uit de bovenstaande plattegronden en doorsnedes te zien is, oogt de bouwvorm van de semipermanente oplossing kleinschalig en zijn de bouwblokken deelbaar tot elf of negen (on)zelfstandige eenheden voor bewoning door een arbeidsmigrant of stel.</p> <p>Ook de permanente bouw van appartementen (later aanpasbaar voor andere klantgroepen) is als invul- of aanvulproject uit te voeren en kan daarmee in veelvoud van drie tot zes bewoners (maximaal vier = huidige beleid gemeente) worden ingezet, met als voordeel deze later weer op te nemen in de reguliere voorraad.</p> <p>Verder biedt deze vorm van huisvesting oplossingen in het benutten van ongebruikte locaties (gronden) en is er de mogelijkheid om deze huisvesting af te bouwen of voor andere doelgroepen in te zetten.</p>	<p>De variant met twee bewoners per kamer of studio past niet binnen de uitgangspunten van Thuisvester.</p> <p>Door binnen deze variant te werken met stellen en/of dit te mengen met zelfstandige verhuur aan individuen past het wel binnen de uitgangspunten van Thuisvester.</p> <p>Dit betekent overigens wel dat de huur voor de arbeidsmigranten hoger komt te liggen.</p>
<p><b>De arbeidsmigrant</b></p> <p>Deze vormen van huisvesting komen tegemoet aan de wens van de arbeidsmigrant voor meer privacy en kleinschalige vorm van wonen.</p> <p>All-inhuur past (in de onzelfstandige variant) binnen de gewenste te betalen huur door de arbeidsmigrant. Bij de zelfstandige variant is de huur zonder andere maatregelen te hoog.</p>	

## 5.2 Beheer bij kleinschalige en flexibele huisvesting

Concentratie van meerdere bewoners die geen familieband hebben in één gebouw vraagt extra aandacht voor het beheer. Het primaire belang van deze bewoners ligt ook niet altijd bij het creëren van maximaal woongenot en een goed leefklimaat in de omgeving. Het zijn gebruikers van hun woonruimte, zonder wensen tot verbeteren van de kwaliteit van de woning. Dit wordt in de algemene beleving nog versterkt omdat er een vooroordeel bestaat over de arbeidsmigranten, ontstaan in de tijd dat bijna 100% mannen hier korte tijd kwamen voor de seizoensarbeid. Het aangehaalde rapport van het PLON toont al aan dat er onderscheid gemaakt moet worden op basis van verblijfsduur en de hieruit voortvloeiende huisvestingswensen:

- Arbeidsmigranten die kort in Nederland verblijven en seizoensarbeid verrichten (korter dan zes maanden).
- Arbeidsmigranten die in Nederland voor een middellange periode verblijven (langer dan zes maanden).
- Arbeidsmigranten die zich permanent in Nederland willen vestigen.

De hierboven genoemde groepen hebben, als gevolg van de duur van het verblijf een andere woonbehoefte en een andere attitude rond hun woonomgeving.

De arbeidsmigranten uit groep 1 vragen een stevige vorm van beheer met een permanente aanwezigheid. Deze 24/7 aanwezigheid vraagt om een grotere omvang ter dekking van de kosten van beheer (minimaal tussen de 50 en 100 logieseenheden).

44

Aangezien voor Zundert gekozen is voor kleinschalige opvang van arbeidsmigranten met integratiemogelijkheden, ligt de focus op de tweede en derde groep. Hierbij kan de rol van de beheerder dan verschuiven van controleur/politieagent naar begeleider van de opzet en onderhouden van het beheerproces vanuit de groep zelf. Deze vorm van beheer kan slagen als het de vorm heeft van “voor wat, hoort wat”. Er is dan een belang bij het streven naar een goede en nette leefsituatie en men kan dit ook zelf beïnvloeden door, binnen een reglement, maatregelen te nemen die ook zijn afgedekt in uitvoering en sanctie. Aangezien de beoogde groepen twee en drie langer verblijven is het mogelijk in een cluster gebouwen of een geografische eenheid een soort van verenigingsstructuur op te bouwen onder permanente begeleiding van een professional (woonbegeleider) op centraal niveau. Inzet is daarmee ‘beheer van binnenuit’ op te zetten. Deze vorm van sociale controle heeft het voordeel dat de bewoners betrokken zijn en dat bij de beperkte omvang het toch mogelijk is 24/7 controle op de situatie te houden.

Nieuwe deelnemers aan deze verenigingsstructuur worden door de woonbegeleider geïnstrueerd en het proces met de resultaten worden door hem/haar bewaakt en waar nodig bijgestuurd. Deze professional is ook verantwoordelijk voor de verhuur en daarmee voor de instroom van nieuwe bewoners. Als het proces goed verloopt, hebben de zittende bewoners keus uit meerdere gegadigden, een soort coöptatiemogelijkheid. Het is dus van belang de begeleider te vriend te houden. Hij/zij onderhoudt ook het contact met de werkgevers en uitzend- en detachingsbureaus.

### 5.2.1 Beheer op maat en van binnenuit

Het is van belang dat de eigenaar (dit kan Thuisvester zijn of een andere particuliere investeerder) voor de begeleiding van het beheer een op dit gebied ervaren partij aantrekt voor adequate uitvoering van het beheer. Die ervaring beperkt zich niet alleen tot de opzet en begeleiding van het groepsproces, maar dient zich ook uit te strekken tot kennis van de Oost-Europese cultuur en gewoonten.

Deze begeleidende professional kan het beste in dienst zijn van de (gezamenlijke) gebouweneigenaar en/of verhuurder. Naast de momenten van controle en introductie (bij komen en gaan van nieuwe bewoners) zijn twee bezoeken per week een noodzakelijke tijdsinvestering.

In de exploitatieberekeningen is uitgegaan van gemiddeld € 20,- à 25,- per persoon per maand voor begeleiding. Het kostenniveau inclusief bijkomende kosten voor deze medewerker zal rond de € 5.000,- bij 40 uur liggen. Als er wordt toegewerkt naar het streefaantal te huisvesten arbeidsmigranten van 200 in de kern Zundert, zou dit met een oplopend dienstverband van twee à drie dagen naar een volledige weektaak te realiseren zijn.

## 5.2.2 Aandachtpunten bij beheer

Goed beheer vraagt niet alleen personele inzet, maar ook erkenning van de andere situatie en de daarvoor noodzakelijke voorzieningen. Zonder in dit kader volledig te willen zijn, enkele punten van belang:

- Iedere bewoner dient vooraf te weten wat de spelregels zijn en wat de sancties zijn als hij/zij zich daar niet aan houdt; dit vraagt **huisregels** als onderdeel van een **beheerreglement**. Het beheerreglement is feitelijk de overeenkomst tussen de interne beherende commissie en de begeleidende organisatie namens de verhuurder.
- Zoals elders in de notitie al aangegeven, is voorlichting aan en communicatie met de bevolking van Zundert van groot belang. Wederzijds begrip rond de noodzaak van de inzet van de arbeidsmigranten en de woonomstandigheden waarin zij dan terecht komen is noodzakelijk. Het regelmatig houden van een open dag, 'op de koffie' of participatie van deze bewoners in buurt(onderhouds)activiteiten, te entameren door de **woonbegeleider**, kunnen hierbij zeer zinvol zijn.
- Elke woonlocatie heeft een bewoner als aanspreekpunt, een zogeheten **huisoudste** (ook telefonisch bereikbaar). Ook de centrale woonbegeleider is via een voor ieder makkelijk te vinden telefoonnummer en/of e-mailadres te bereiken. Door de aard van de bewonersgroep is de kans groot dat de huisoudste slechts een half tot heel jaar in de woongemeenschap blijft. De praktijk leert dat er altijd bewoners opstaan die zich willen inzetten voor *het belang van de groep*. Het gaat dan vaak om hele alledaagse zaken. Door te laten merken dat deze inzet direct effect heeft (*gehonoreerd wordt*) zal men beseffen dat het *relevant* is deze functie in te vullen. Door de regelmatige aanwezigheid van de lokaal gebonden professionele woonbegeleider is deze in staat om de continuïteit door overdracht en begeleiding bij opvolging van de huisoudste te regelen en toe te zien op de ontwikkeling en taakinfilling.
- Zowel de 'huisoudste' als de woonbegeleider participeren in bestaand wijkoverleg.
- Veel problemen zijn te voorkomen als rekening gehouden wordt met het te verwachten gedrag van de bewoners en daar een aantal voorzieningen op af te stemmen:
  - > gezamenlijke gebruik van buitenruimte geeft altijd meer en onbeheersbaarder geluid dan een individueel te gebruiken buitenruimte. Door te kiezen voor een plek die niet grenst aan plekken waar buitenstaanders snel overlast zullen ervaren en goede visuele en geluidsafscherming, is veel ergernis te voorkomen;
  - > voldoende parkeerplaatsen die niet ten koste gaan van de ruimte voor de omwonenden;
  - > gezien de omvang van de vuilnisafvoer op eigen terrein voorzien in een eigen centrale vuilnisvoorziening;
  - > woonbegeleider voert samen met de huisoudste regelmatig een aangekondigde hygiënecontrole uit;

- > afsluiting van het terrein met hekwerk, waardoor voor bewoners en buitenstaanders de grenzen duidelijk zijn.

### 5.2.3 Verhuur- en mutatieproces

De huisvestingsbehoefte van arbeidsmigranten kent altijd een zeer korte aankondigingstijd. De komst is meestal gekoppeld aan werving door een arbeidsbemiddelaar. Sommige komen elk jaar op eigen gelegenheid terug voor seizoenswerk.

Daarnaast zijn er ook blijvers, die na ervaringen met de eerste huisvesting, op zoek zijn naar verbetering. Soms worden deze blijvers ook vestigers, al dan niet met kinderen, en zij gaan participeren in de lokale gemeenschap, in de krimpgebieden van Nederland steeds meer een gewenste groep nieuwkomers.

Geconstateerd moet worden dat, op de vestigers na, deze klantgroepen niet inpasbaar zijn in de bestaande verhuur- en mutatieprocessen van een corporatie. Inschrijven en soms jaren wachten op het aanbod van een woning is voor hen niet mogelijk.

Het huisvesten van deze groep vraagt een apart systeem, wat er met name op gericht is de huisvestingsvraag op zeer korte termijn te kunnen honoreren. Het snel beschikbaar hebben van woonruimte leidt ook tot een hoger leegstandspercentage, waarop in de voorbeeldexploitatieberekeningen ook gerekend is - afhankelijk van de verblijfsduur en woonvorm tussen de 10 en 20%. Om dit percentage in de praktijk zo laag mogelijk te houden is tijdig inzicht in de komst van de huurders noodzakelijk. Dit kan bereikt worden door contact te houden met de erkende arbeidsbemiddelaars. Daarnaast kan er een aparte wachtlijst voor de projecten voor de blijvers en longstay geopend worden.

46

Het is de wens van Thuisvester te huisvesten onafhankelijk van de arbeidsrelatie van de huurder. Daarnaast kiest Thuisvester ervoor vanuit de DAEB-bepalingen aan corporaties de huisvesting niet te zien als *logiesverblijf maar als wonen*. Dit zal inhouden dat met de bewoners woon-huurcontracten gesloten zullen worden. Het nadeel hiervan is dat bij deze contractvorm *huurbescherming* en de toets van de *huurcommissie* en het *woningwaarderingstelsel* van toepassing zijn. De ervaring bij shortstay bij de studentenhuisvesters leert dat voor de laatste twee er wel oplossingen zijn, maar de huurbescherming blijft. Dat kan belemmerend zijn als de arbeidsmigrant geen werk meer kan vinden. Tijdige signalering van deze situatie door de *woonbegeleider* is dan van groot belang. Deze kan dat het arbeidsbemiddelingspunt van Migrada inschakelen. Hier bestaat ook de mogelijkheid dat een onbemiddelbare persoon een terugreis aangeboden krijgt.

Uit voorgaande blijkt ook weer het belang van tijdige signalering in de woongemeenschappen. De rol van de *woonbegeleider* in samenwerking met de *huisoudste* is in deze cruciaal. De bewoners moeten het belang van dit koppel ervaren en waarderen. Daarom is het belangrijk de woonbegeleider een prominente rol te geven in het verhuur en mutatieproces. Hij/zij kent de situatie en kan dus de inpasbaarheid van nieuwe bewoners het best beoordelen. Maar hij/zij overlegt ook met de zittende bewoners over het gewenste profiel van de nieuwe bewoners. Het bevestigt het belang dat de bewoners hechten aan het gezag van dit koppel. Ook de eindcontrole bij vertrek zal door hen geschieden.

*Het is dus de woonbegeleider die uiteindelijk het verhuur- en mutatieproces uitvoert, met administratieve ondersteuning van de corporatie.*

Als grotere projecten aan de orde komen waar dan ook een groter percentage seizoenwerkers gehuisvest moet worden, zal het onontkoombaar zijn te verhuren als logiesverblijf in verband met de beheersbaarheid van de huurbeëindiging en huurprijsstelling. Het standpunt van het ministerie van BZK is in het kader van de DAEB-voorwaarden niet direct eenduidig. Er zijn corporaties die wel zelf logiesverblijven voor arbeidsmigranten realiseren en verhuren. Een andere variant is het beschikbaar stellen van een gebouw aan een niet corporatiebeheerder die al dan niet met aanvullende investeringen de verhuur uitvoert. De *bottleneck* lijkt hierbij de financiering te zijn met borging van het WSW. Mogelijk dat een lening uit de markt deze beperking kan voorkomen. Het project moet dan wel vanaf de start een positieve exploitatie en kasstroom kennen.

Onder verwijzing naar de afwijkende verhuur- en mutatieomstandigheden kunnen goede argumenten gevonden worden: de tijdelijke aanwezigheid van de klantgroep, de geconstateerde misstanden en de noodzaak handhavend op te treden bij illegale huisvesting, gevoegd bij het stimuleringsbeleid arbeidsmigranten van het ministerie van BZK in het kader van de *“Nationale verklaring tijdelijke huisvesting EU-arbeidsmigranten.”*

In deze verklaring wordt met de vertegenwoordiger van de woningcorporaties AEDES vastgelegd: *“Aedes, vereniging van woningcorporaties zal kennisdeling over (tijdelijke) huisvesting van arbeidsmigranten onder haar leden bevorderen. Daarbij kan het gaan om voorbeelden van typen shortstay die gerealiseerd kunnen worden maar ook om voorbeelden van samenwerking tussen partijen onderling rond financiering (o.a. binnen de DAEB-regeling\*), bouw en exploitatie. Verder zal Aedes bevorderen dat woningcorporaties deelnemen aan de (ver)bouw en exploitatie van panden voor (tijdelijke) huisvesting. Ook zal Aedes stimuleren dat, daar waar het nodig blijkt, woningcorporaties het beheer van panden op zich nemen. Aedes zal corporaties stimuleren om met lokale verhuurders en gemeenten concrete afspraken te maken voor een ‘bed voor bed’-regeling.”*

47

\*)

*DAEB-regeling: dienst van algemeen economisch belang; Verhuur van woningen of afzonderlijke kamers meteen huur tot € 681,02 aan huishoudens met een inkomen onder de € 34.229 valt binnen deze categorie. Deze kunnen dan met staatsteun (i.e. borging door Waarborgfonds Sociale Woningbouw) worden gerealiseerd. **Dat geldt niet voor logies.***



## 6 Draagvlak en participatie

In dit onderzoek is niet specifiek gekeken naar concrete locaties, het draagvlak en de bijdrage tot participatie hiervoor. Dit moet verder worden uitgewerkt in het vervolgtraject als de gemeente Zundert en de woningbouwcorporatie Thuisvester besluiten tot het uitwerken van één of meer kleinschalige en flexibele vormen van huisvesting.

Op basis van tot nu toe uitgevoerd onderzoek elders en de contacten met arbeidsmigranten kan daar in zijn algemeenheid wel een aantal opmerkingen over gemaakt worden die van belang zijn voor het verkrijgen van draagvlak bij buurtbewoners en de bijdrage tot participatie van de arbeidsmigranten.

### 6.1 Draagvlak

#### **Positief**

- Directe communicatie met buurtbewoners bij de start van de initiatieven, het realiseren en uitvoeren van de huisvesting voor arbeidsmigranten.
- Inzicht geven in het waarom van huisvesting voor arbeidsmigranten.
- Inzicht geven in het perspectief op langere termijn van de huisvesting.
- Inzicht geven in de afspraken die er zijn gemaakt over beheer en veiligheid.
- Politiek en bestuurlijk draagvlak voor de huisvesting van arbeidsmigranten.
- Inzicht geven welke procedures er zijn en worden gevolgd voor de realisatie van de plannen huisvesting arbeidsmigranten, in het bijzonder van het wijzigen van bestemmingen.
- Inzicht geven in waar en wanneer de mogelijkheden liggen tot inspraak.
- Integraal beleid waarbij huisvesting, participatie, leefbaarheid en veiligheid in samenhang worden opgepakt en uitgevoerd.
- Vast aanspreekpunt voor vragen, opmerkingen en klachten over overlast.
- Arbeidsmigranten leren de Nederlandse taal en worden hiertoe gestimuleerd door de werkgevers en de gemeente.
- Werkgevers, uitzendbureaus en huisvesters hebben een actieve rol om arbeidsmigranten te stimuleren om mee te doen in de lokale samenleving.
- Buurtbewoners als vrijwilligers te betrekken bij participatie en om wegwijs te maken in de buurt en de gemeente, bijvoorbeeld als 'taalmaatje'.
- Vanuit verenigingsleven initiatieven ontwikkelen om arbeidsmigranten te betrekken bij maatschappelijke en sportactiviteiten.

48

#### **Belemmerend**

- Niet of onvoldoende informeren en overleggen met buurtbewoners en andere belanghebbenden.
- Onvoldoende bestuurlijk draagvlak en consistent beleid betreffende huisvesting arbeidsmigranten.

### 6.2 Participatie

#### **Positief**

- Gericht aanbod van kleinschalige en flexibele huisvesting voor die arbeidsmigranten die de wens hebben om een langere periode in Nederland te wonen.

- Aanbod van huisvesting voor een langere periode waardoor er ook mogelijkheden ontstaan om actief te worden in de directe woonomgeving.
- Invloed hebben op de wijze van huisvesting en met wie de woonvorm wordt gedeeld.
- Het leren van de Nederlandse taal.
- Overleg en contacten met buurtbewoners.

#### **Belemmerend**

- Onzekerheid over de duur van de arbeidscontracten voor arbeidsmigranten heeft tot gevolg dat zij niet weten hoe lang zij in Nederland blijven.
- Koppeling van huisvesting en arbeid heeft tot gevolg dat het uitzendbureau of de werkgever bepaalt waar en hoe een arbeidsmigrant gehuisvest wordt. Dit heeft tot gevolg dat er geen vrije keuze is van huisvesting en daarmee ook een mindere betrokkenheid bij de omgeving.

### **6.3 Communicatie**

Een belangrijk aspect voor het verkrijgen van draagvlak voor flexibele en kleinschalige huisvesting is communicatie met burgers en in elk geval met direct omwonenden.

Of het nu gaat om huisvesting van asielzoekers, verslaafden of arbeidsmigranten; vanaf het moment dat er initiatieven ontwikkeld gaan worden om voor een specifieke doelgroep huisvesting te realiseren, is het van groot belang direct transparant te communiceren met buurtbewoners.

Er zijn voldoende voorbeelden van huisvesting voor bijzondere doelgroepen te geven, waarbij vanaf de start niet of onvoldoende is gecommuniceerd met omwonenden. Dit had tot gevolg dat bewoners in verzet kwamen met vaak als gevolg dat huisvestingsprojecten vertraagd werden of uiteindelijk niet doorgingen.

49

Communicatie mag niet alleen het uitvoeren van de huisvesting tot doelstelling hebben, maar is een instrument van overleg met alle betrokken partijen. Een overleg waarbij vanaf de start op een open en transparante manier met elkaar gecommuniceerd wordt en waarbij rollen en belangen helder zijn.

## 7 Hoe verder?

*In de periode tot aan de zomer 2013 kunnen de volgende stappen worden gezet:*

- Thuisvester gaat met een experiment van start met kamergewijze verhuur van bestaande huurwoningen.
- Dit rapport met aanbevelingen wordt aangeboden aan de gemeenteraad van Zundert met een aanbiedingsbrief met daarin een integraal overzicht van de activiteiten rond huisvesting van arbeidsmigranten: handhaving bestaande recreatieterreinen; acties voor opvang in regiogemeenten; uitvoering beleid huisvesting bij de werkgever; start experiment kamergewijze verhuur sociale huurwoningen; voorstel start twee pilots kleinschalige huisvesting in de kernen.
- Thuisvester stelt het rapport met aanbevelingen bestuurlijk vast en start met een projectgroep voor de twee pilots.

*Voor de periode zomer en najaar 2013 zijn de volgende stappen voorstelbaar:*

- De gemeente Zundert gaat samen met Thuisvester een inventarisatie maken van kansrijke locaties en gebouwen waar de genoemde twee vormen van huisvesting kunnen worden gerealiseerd. Voor twee concrete locaties wordt een ontwikkel- en beheerplan gemaakt: een voor tijdelijk wonen in een leegstaand gebouw en een voor tijdelijke units op een nog te ontwikkelen locatie. Daarbij moeten nog nadere keuzes gemaakt worden voor: beheervorm, aangeboden faciliteiten, mate van privacy etc. Alle uitgewerkte modellen bieden 'knoppen' om aan te draaien voor financiële haalbaarheid. Door te kiezen voor twee pilots kan de praktijk van de uitvoering ook veel informatie bieden waarvan geleerd wordt. Bij de uitwerking van deze plannen kan gebruikgemaakt worden van de aanbevelingen voor beheer en exploitatie.
- Essentieel voor een succesvolle implementatie is maatschappelijk draagvlak. Na inventarisatie van geschikte locaties en gebouwen en de keuze van twee pilotlocaties verdient het daarom aanbeveling zo snel mogelijk samen met de omgeving te spreken over randvoorwaarden en condities waaronder huisvestingsvormen kunnen worden gerealiseerd. De omgeving moet niet worden geconfronteerd met uitgewerkte voorstellen, maar moet invloed kunnen hebben op randvoorwaarden en verschijningsvorm.

*Vanaf eind 2013 kan dan een stap richting realisatie worden gezet:*

- Realisatie van twee concrete pilotlocaties.
- Thuisvester start (al dan niet in eigen beheer of met inbreng van een gespecialiseerde partij) met een eenheid verhuur/beheer voor arbeidsmigranten.
- Gemeente, Thuisvester en Welzijn Zundert ontwikkelen een integraal beheer en participatieplan.
- Gemeente, Thuisvester en Welzijn Zundert richten een loket 'Huisvesting en participatie arbeidsmigranten' in (bij gemeente of Thuisvester).
- In 2014 kan dan worden overgegaan tot uitvoering.



# Bijlagen

**Interviews met arbeidsmigranten uitgevoerd door Migrada.**



**Onderzoek onder arbeidsmigranten park Patersven Zundert en de arbeidsmigranten die aanwezig waren op de bijeenkomst van 9 december in Wernhout (9 december 2012)**

**Aantal geënquêteerden: 150**

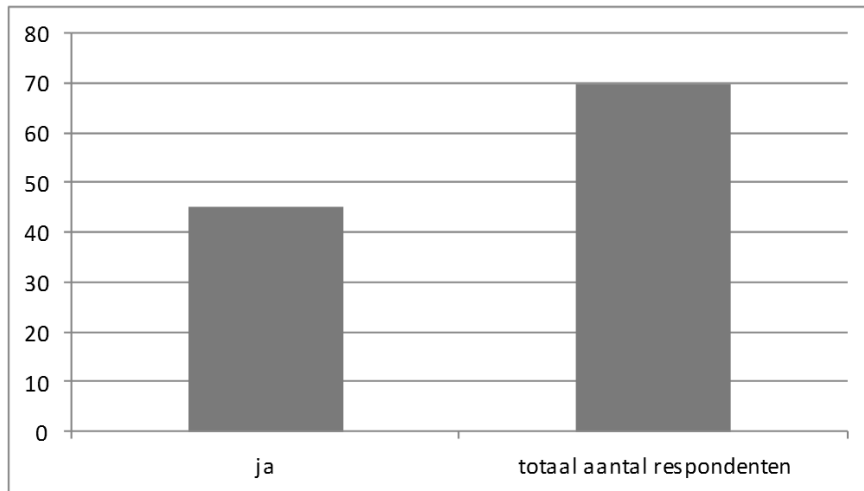
**Aantal respondenten: 70**

**Uitvoering: Migrada (belangenbehartigingsorganisatie arbeidsmigranten)**

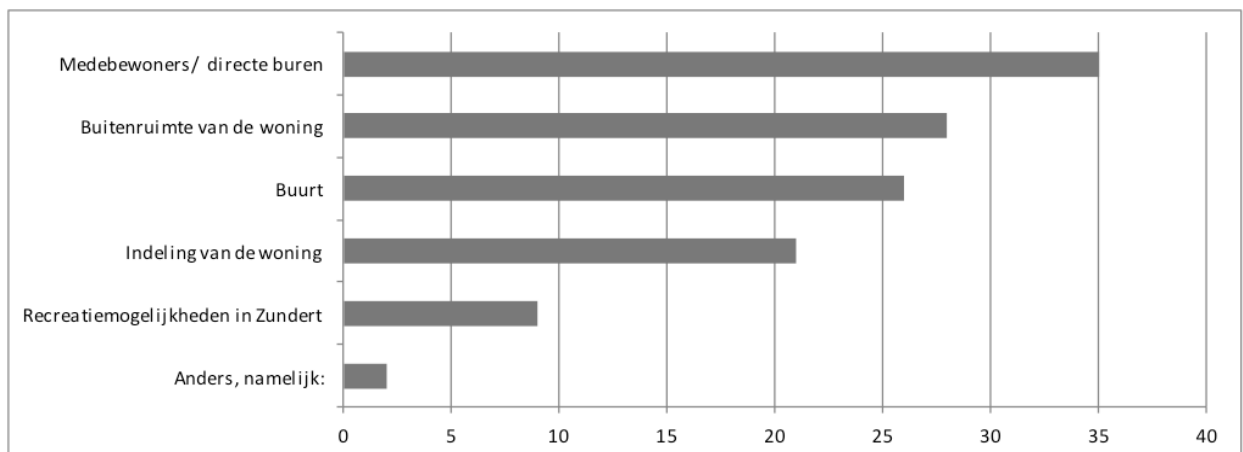
**Bevindingen arbeidsmigranten over hun huisvesting in de gemeenten Zundert**

Vragen	Antwoorden
Voelt men zich op dit moment thuis in Zundert?	64% voelt zich thuis in de gemeente Zundert. Dit heeft vooral te maken met medebewoners, burens en buitenruimte van de woning.  36% van de arbeidsmigranten voelt zich niet thuis in Zundert en zou zich meer thuis voelen als zij een andere woonlocatie heeft met meer privacy.
Inmiddels zijn er al veel woonvormen waar migranten gebruik van maken. Waar geeft men zelf de voorkeur aan?	Het overgrote deel van de arbeidsmigranten geeft aan behoefte te hebben aan kleinschalige en zelfstandige woonruimte.
Prijs voor huisvesting	Gemiddelde prijs die men wil betalen varieert tussen de € 65,- en € 78,- per week.
Bereidheid tot betalen hogere huur	60% van de arbeidsmigranten is bereid meer te betalen voor huisvesting als deze een hogere kwaliteit (zelfstandig en privacy) heeft.
Moet de huisvesting gemeubileerd zijn?	62% geeft aan dat de huisvesting gemeubileerd moet zijn, als gevolg van het regelmatig moeten wisselen van huisvesting in verband met werk.
Waar wil de arbeidsmigrant op inleveren en minder voor betalen als het gaat om huisvesting?	42% geeft aan op de kwaliteit van de woning te willen inleveren. Een kleiner deel is bereid om met meer mensen de woning te delen of privacy in te leveren.
Wat is op dit moment de gemiddelde huur?	De gemiddelde huur is € 98,- per week
Hoe is op dit moment de huisvesting geregeld?	Meer dan de helft heeft huisvesting via de werkgever. Een klein deel heeft zelfstandige huisvesting.
Welke huisvesting heeft men op dit moment?	De arbeidsmigranten die de enquête hebben ingevuld wonen voor een groot deel (58) in een recreatiewoning.
Wat is de gemiddelde verblijfsduur in Nederland?	38 maanden (58 personen hebben deze vraag beantwoord)
Hoe lang wil men in Nederland verblijven?	23% (12) wil permanent in Nederland verblijven 43% (40) wil gemiddeld drie jaar in Nederland verblijven 34% (18) arbeidsmigranten weet het niet

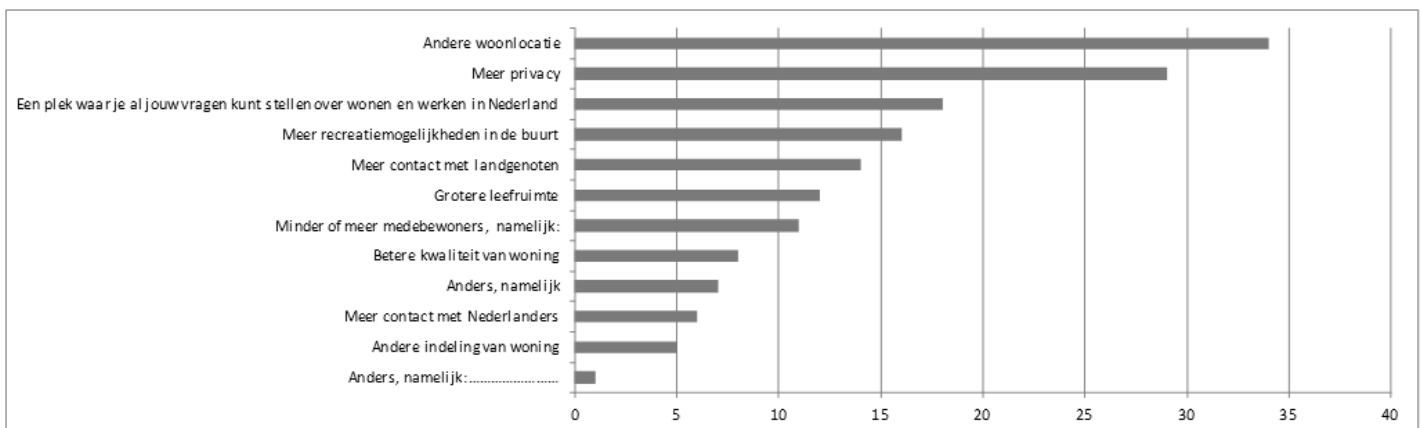
### Voel je je op dit moment thuis in Zundert?



### Wat zorgt ervoor dat je je thuis voelt?

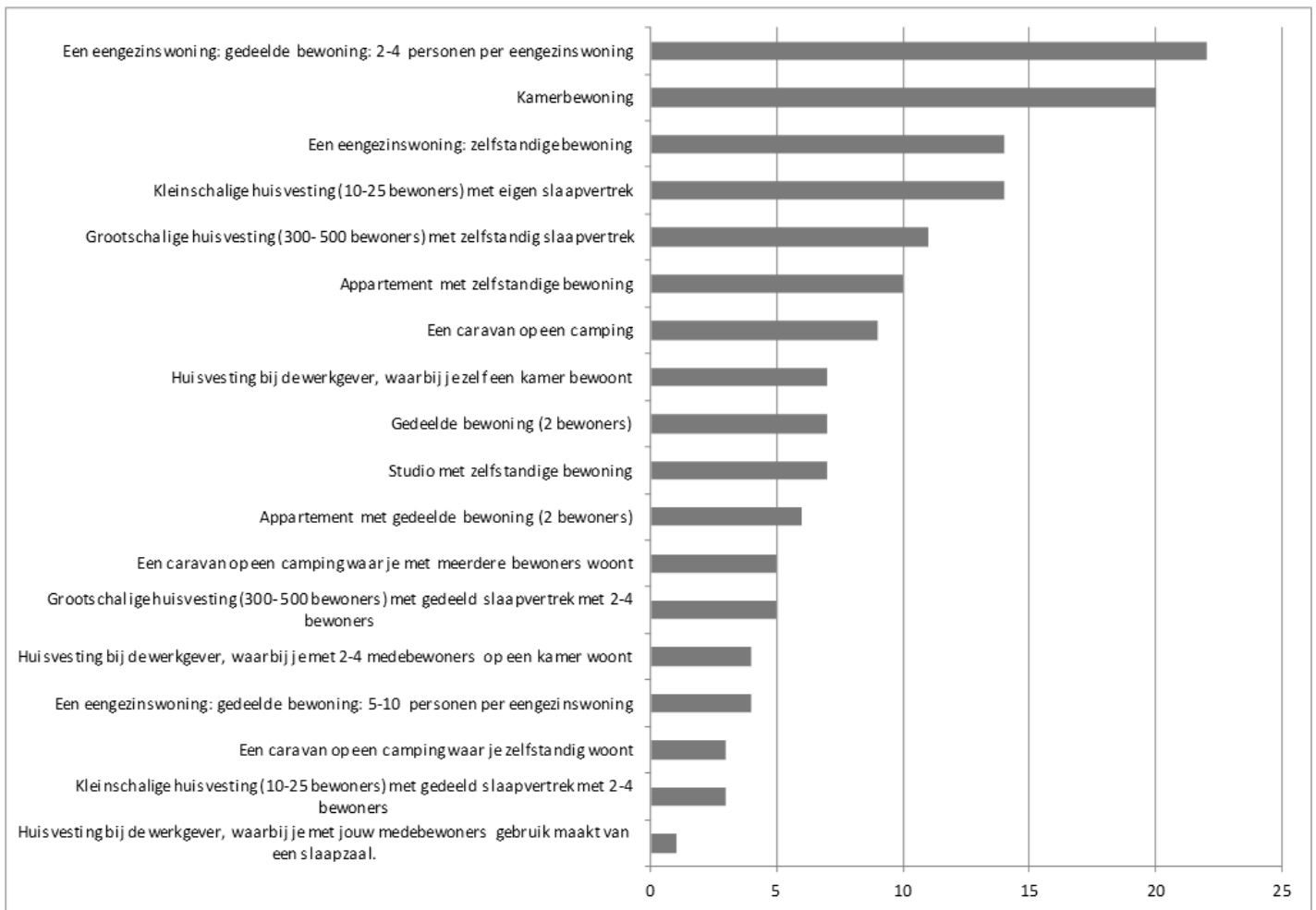


### Wat zou ervoor zorgen dat je je thuis voelt?

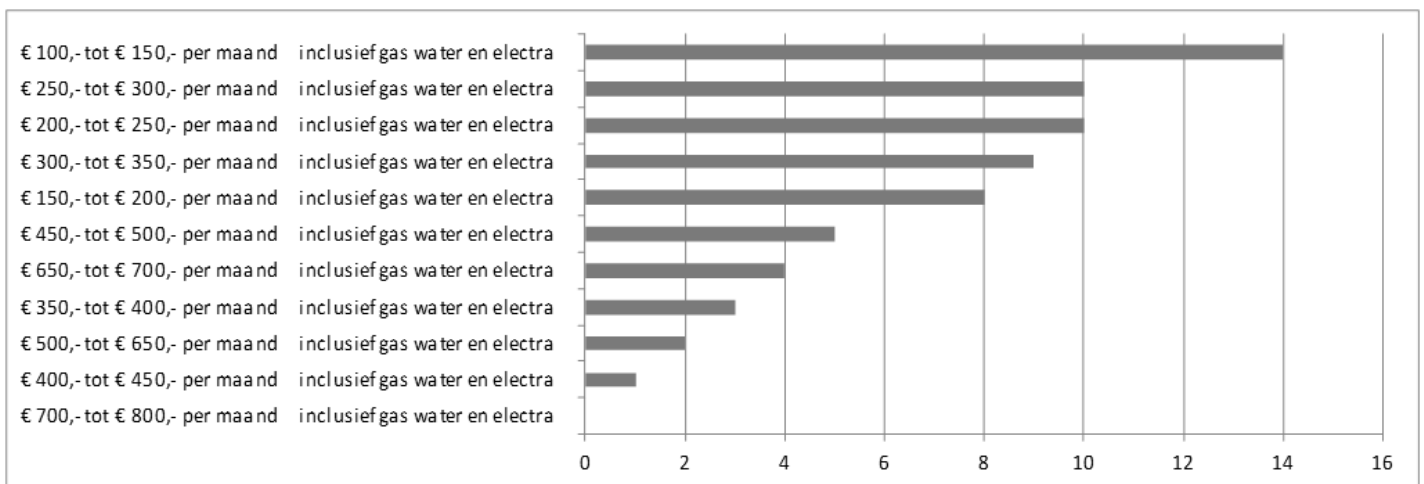




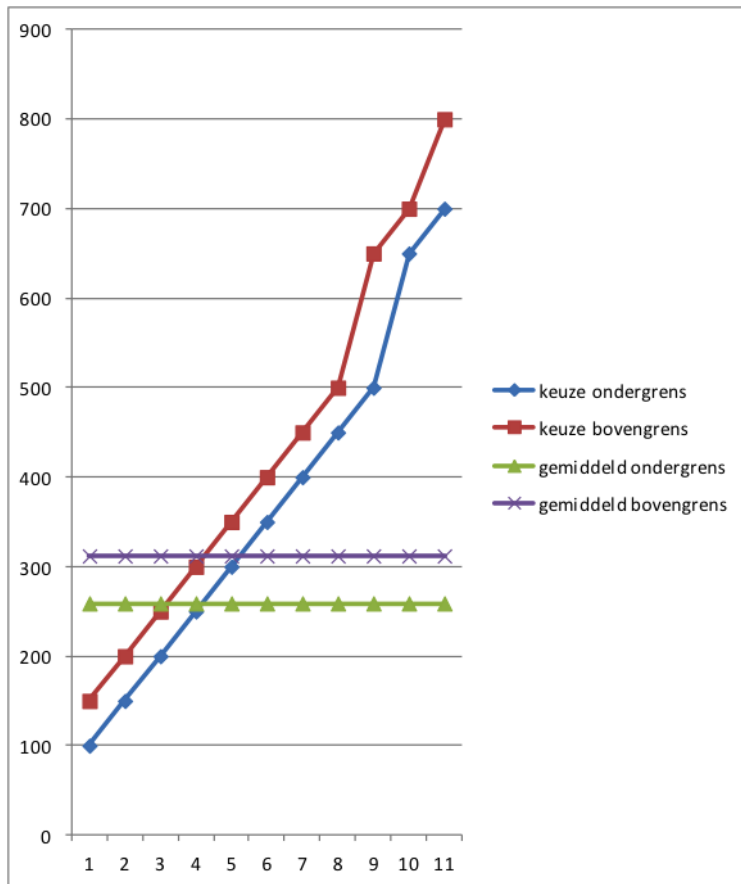
**Inmiddels zijn er al heel veel woonvormen waar migranten gebruik van maken. Waar zou jij zelf de voorkeur voor hebben?**



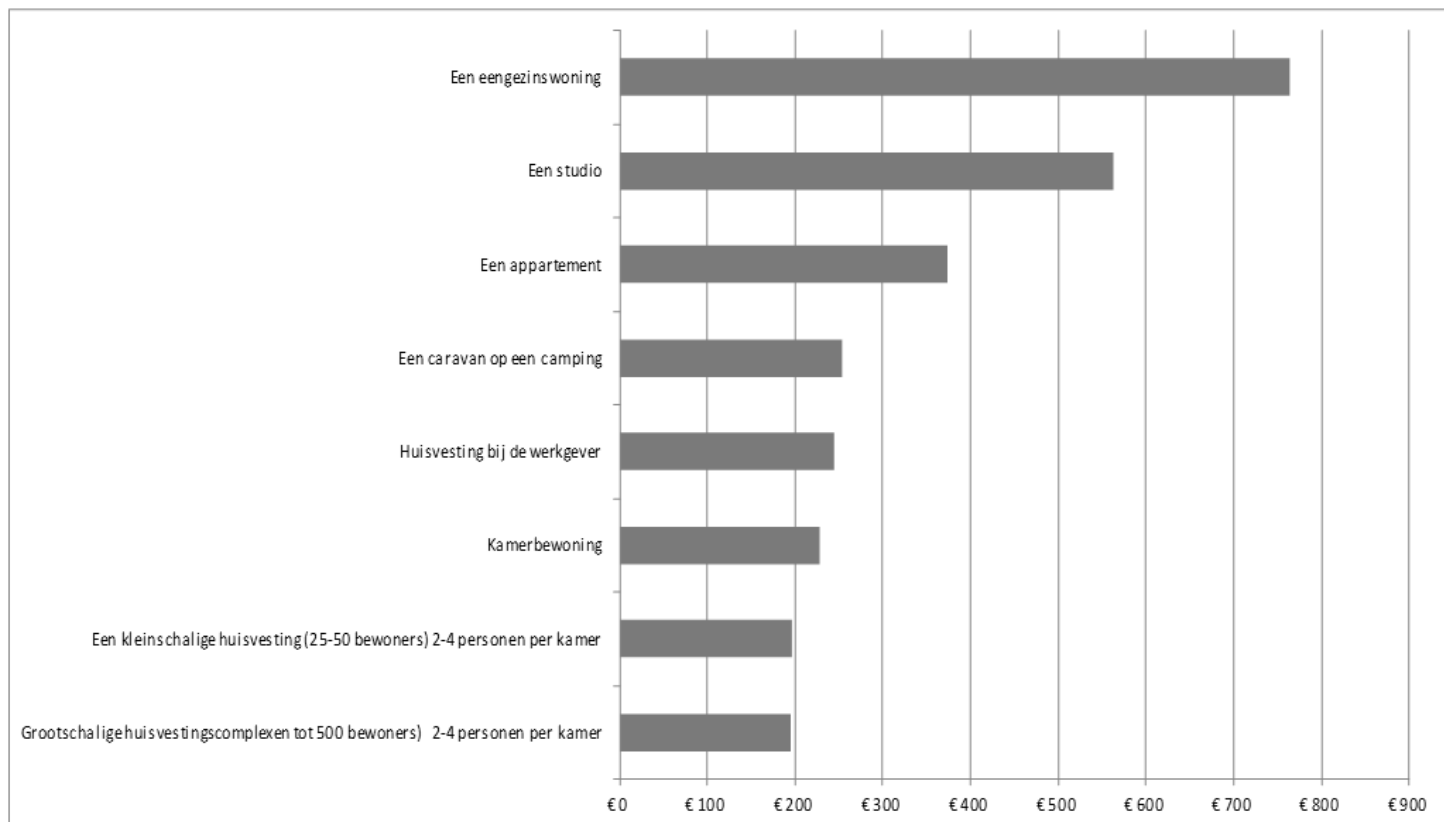
**Aan ieder huisvestingsvorm zit natuurlijk een prijskaartje. Een eengezinswoning is duurder dan een caravan die door vier personen wordt bewoond. Wat vind je zelf reëel om aan huisvesting uit te geven per maand?**



Gemiddelde ondergrens gewenste huur: € 259 per maand = € 64,75 per week  
Gemiddelde bovengrens gewenste huur: € 312 per maand = € 78,00 per week

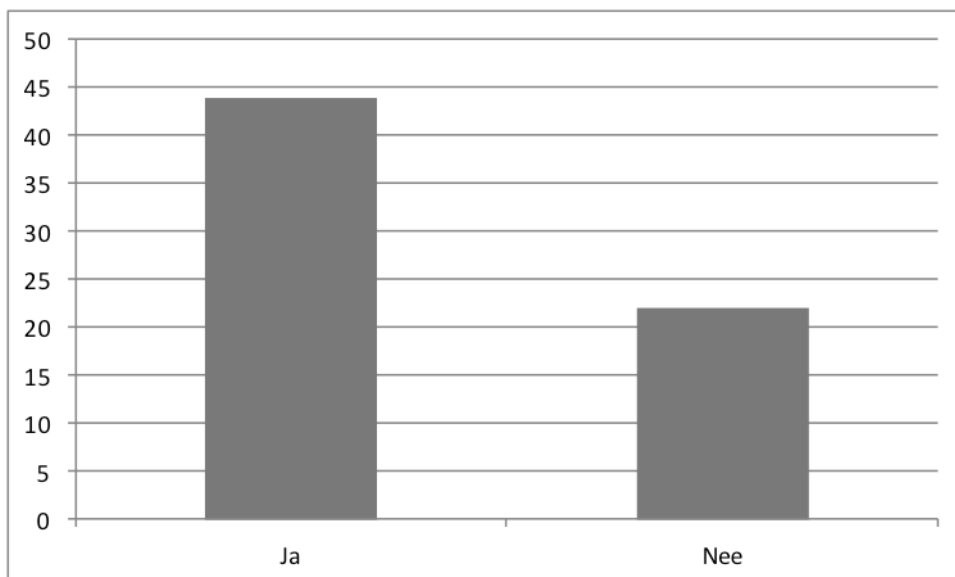


### Wat denk jij zelf dat huisvesting kost in Nederland?



58

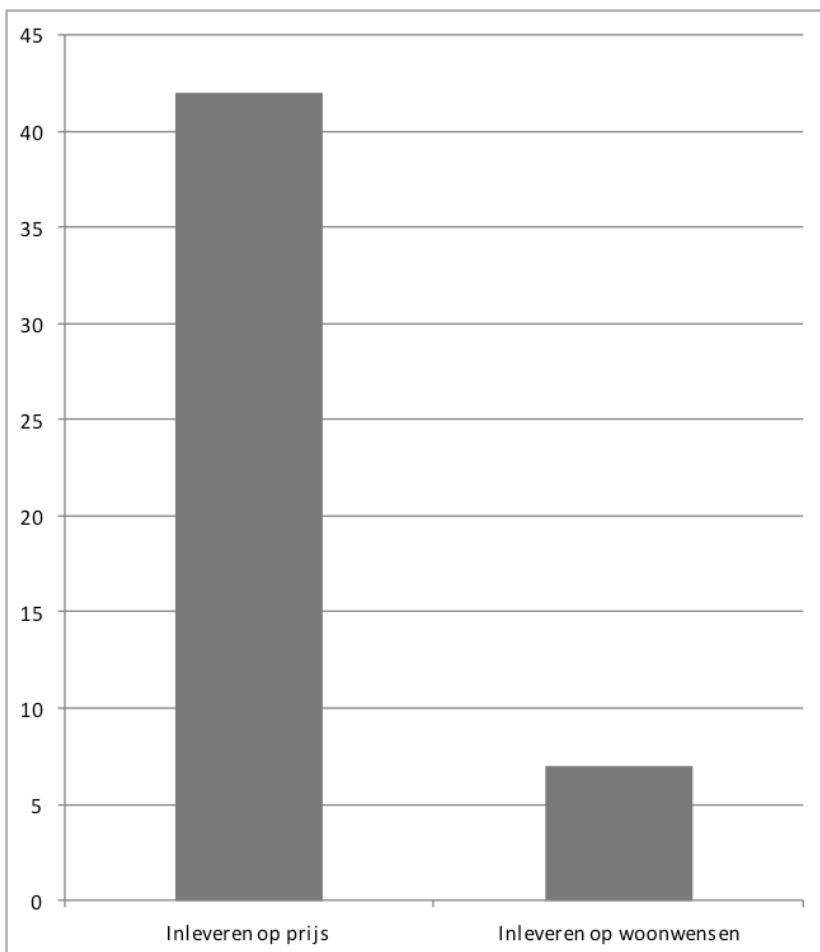
### Moet de huisvesting gemeubileerd zijn?



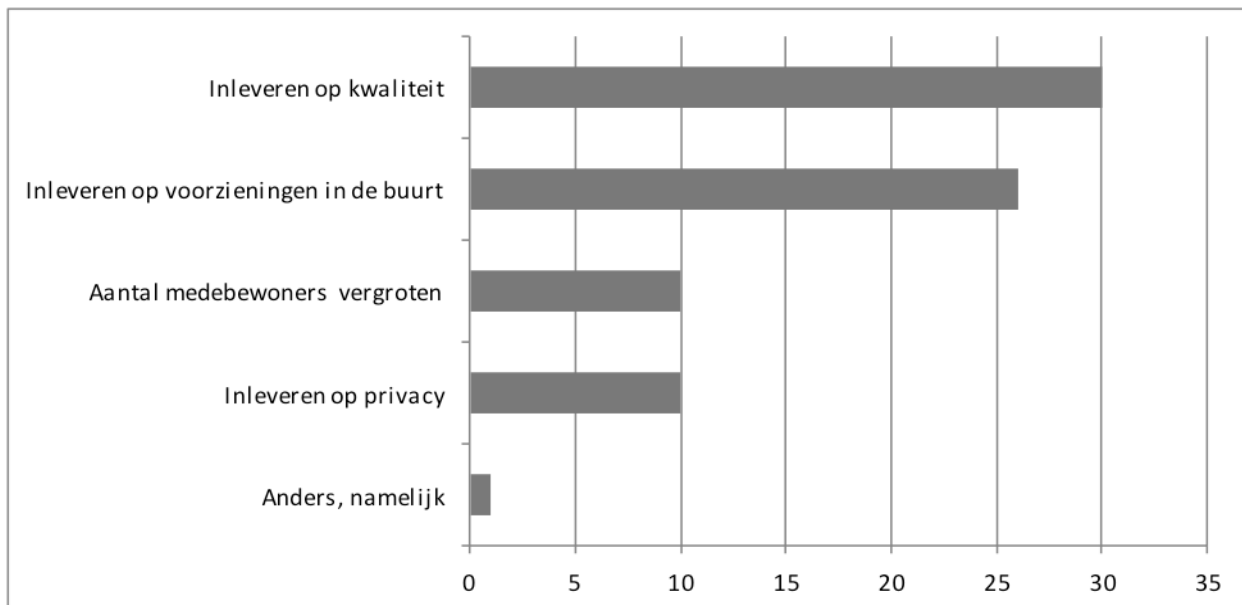
**Wat betaal jij op dit moment voor jouw huisvesting?**

Het gemiddelde bedrag dat door de respondenten wordt betaald is € 391,- per maand / € 97,75 per week.

**Als de huisvesting van je voorkeur duurder is dan je zou willen, zou je dan meer willen betalen of toch inleveren op woonwensen?**

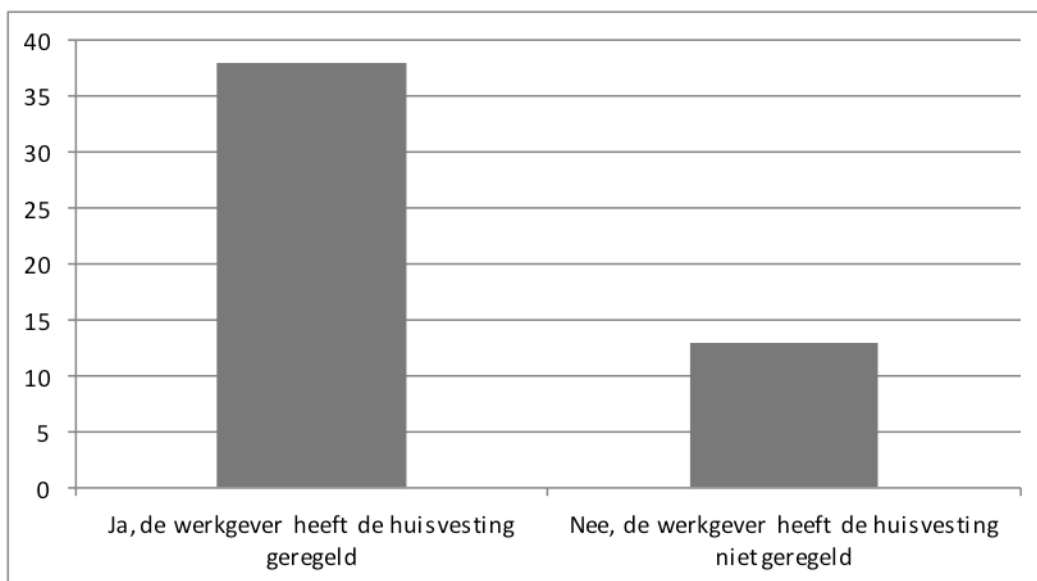


Als de huisvesting waar jij voorkeur voor hebt duurder is dan jij kan/wil betalen, wat zou jij dan aan woonwensen willen inleveren om toch voor de gewenste prijs te wonen?

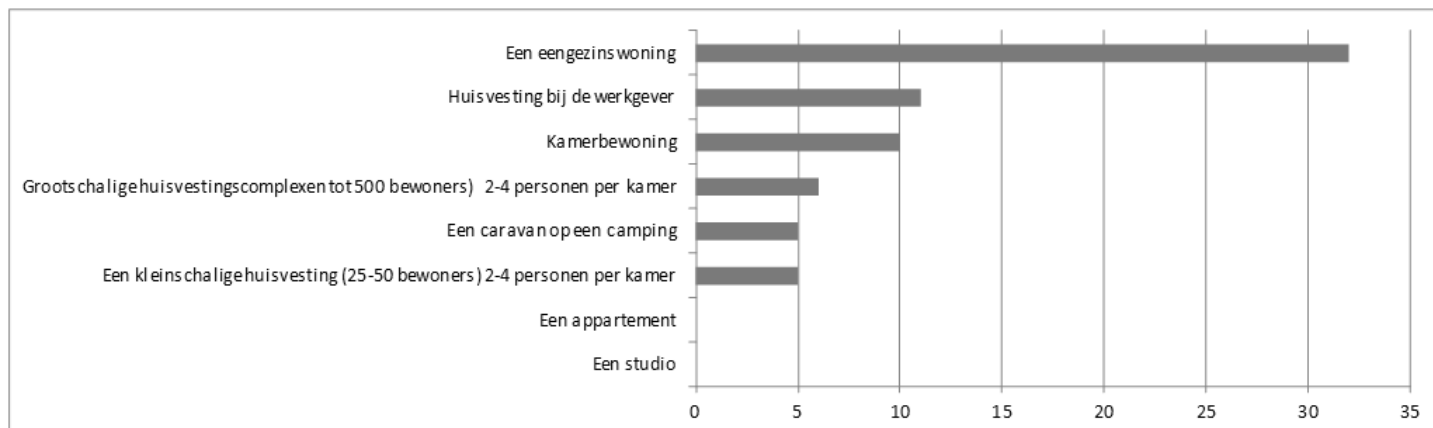


Heeft jouw werkgever de huisvesting geregeld?

60



### Hoe woon je op dit moment?



*Opmerking: het merendeel van de arbeidsmigranten (58) verblijft op recreatiepark Patersven in recreatiewoningen. De antwoorden die zijn gegeven zijn niet eenduidig en zijn vanuit de beleving van de arbeidsmigrant gegeven.*

### Hoe lang ben je al in Nederland?

Gemiddeld zijn de respondenten 38 maanden in Nederland

### Hoe lang wil je in Nederland blijven? (Maanden)

40 respondenten (43%) willen gemiddeld 40 maanden in Nederland blijven

12 respondenten (23%) geven aan altijd in Nederland te willen blijven

18 respondenten (34%) weten het niet

Een uitgave in opdracht van Platform31.

Uitgave Platform31

Auteurs : S.M. (Stephan) Reusken, Necker van Naem

Redactie : Willy van Riet

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, juli 2013