



Game, set, match

**Kansen voor huisvesting van
arbeidsmigranten in leegstaand vastgoed**

Uitgave

Platform31
Den Haag, juni 2014

Redactie: W. van de Riet, Nootdorp
Drukwerk: PlatformP

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

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

Voorwoord

Voor u ligt het eindrapport van een leerzaam en interessant traject: de 'match' rond leegstaand vastgoed. Voor het realiseren van meer en betere huisvesting voor arbeidsmigranten in Nederland moeten alle zeilen bijgezet worden. Het benutten van leegstaand vastgoed biedt daar goede kansen voor. Om die reden heeft het ministerie van BZK aan Platform31 gevraagd een 'match' te organiseren tussen eigenaren van leegstaand vastgoed en partijen die op zoek zijn naar geschikte panden voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Daarbij hebben we het vooralsnog 'dicht bij huis gezocht' door die eigenaren te benaderen die een sterke link met de Rijksoverheid hebben of daar zelfs onderdeel van zijn.

Uit het traject is gebleken dat er nog veel te winnen valt op dit terrein want partijen kennen elkaar nog onvoldoende. Alleen al daarom was het zinvol dat partijen elkaars werelden beter hebben leren kennen, dat er nieuwe contacten zijn gelegd en dat gezocht is naar nieuwe mogelijkheden. De ingerichte vastgoedbank en de vastgoed-Tinder bieden ook voor de toekomst mogelijkheden om die contacten verder gestalte te geven.

Een groot aantal partijen, uit de hoek van gemeenten, huisvesters of eigenaren van vastgoed, is betrokken geweest in de afgelopen periode. Ik wil hen bedanken voor hun bijdrage en openheid tijdens dit traject.

'Let the games begin!'

Arianne van der Rijst
Projectleider huisvesting arbeidsmigranten
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Inhoudsopgave

Voorwoord	3
Inleiding	7
1 Arbeidsmigranten onder dak	9
1.1 Inzicht in de doelgroep	9
1.2 Flexwonen voor arbeidsmigranten	10
1.3 Kansen in leegstaand vastgoed	11
2 Randvoorwaarden	15
2.1 De spelers	15
2.2 Het leegstaand vastgoed	19
2.3 Het ontwikkelproces	22
2.4 De omgeving	24
3 Conclusie en aanbevelingen: naar een duurzame match	27
3.1 Een volwassen markt met meer chemie	27
3.2 Hulp bij het vinden van een goede match	28
3.3 Een geoliede samenwerking	30
Bijlage: vijf goede voorbeelden	33
1 Flexhotel Zuiderpark, Rotterdam	33
2 De Lus, Zwijndrecht	34
3 't Slothuys, Spanbroek	36
4 Pension De Stek, Wieringerwerf	38
5 Flexhotel HOBIJ, Warder	39

Inleiding

Sinds de EU-grenzen vanaf 2007 voor buitenlandse werknemers openstaan, is het realiseren van goede woonruimte voor deze flexwerkers een actueel vraagstuk. Partijen betrokken bij de huisvesting van arbeidsmigranten tekenden in 2012 een Nationale Verklaring om meer en betere woonlocaties voor deze doelgroep te creëren. Sindsdien werken gemeenten, uitzendbureaus, corporaties en commerciële huisvesters met experimenten, convenanten en bijeenkomsten samen aan een zowel kwantitatief als kwalitatief beter aanbod. Daarbij biedt het groeiend arsenaal aan leegstaand vastgoed in Nederland kansen. Net als studenten, creatieve ondernemers en andere woonurgenden zijn tijdelijke arbeidskrachten op zoek naar flexibele woonvormen. Bestaande leegstaande gebouwen bieden hier letterlijk en figuurlijk de ruimte toe.

De transformatie van leegstaande panden naar flexwonen voor arbeidsmigranten staat of valt met de match tussen vragers en aanbieders. Om deze partijen bij elkaar te brengen heeft het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties aan Platform31 gevraagd de rol van 'matchmaker' te spelen. Hiertoe is een analyse gemaakt van lopende initiatieven en zijn vragers en aanbieders op een tweetal bijeenkomsten aan het woord gelaten over hun aan- en verkoopstrategie. Dit heeft veel nieuwe kennis opgeleverd over rollen, condities en instrumenten voor een succesvolle herbestemming. In deze rapportage worden deze inzichten gedeeld, met als doel andere partijen die aan de huisvesting van arbeidsmigranten werken, te inspireren.

Hoofdstuk 1 schetst de doelgroep arbeidsmigranten en hun woonbehoefte, het concept van flexwonen en het perspectief dat transformatie van leegstaand vastgoed daarbij biedt. In hoofdstuk 2 wordt de markt voor herbestemming ontrafeld en de randvoorwaarden voor realisatie voor elk facet beschreven: de betrokken spelers, het leegstaand vastgoed, het ontwikkelproces en het beheer en draagvlak. De rapportage besluit in hoofdstuk 3 met aanbevelingen voor een duurzame match van vragers en aanbieders op het gebied van huisvesting voor arbeidsmigranten in leegstaand vastgoed. Meer openheid en ruimte in het proces vormen hier de basis. Naast resultaten uit twee bijeenkomsten is veel van de informatie in deze rapportage gebaseerd op een analyse van locaties die de afgelopen jaren succesvol getransformeerd zijn. Vijf goede voorbeelden worden in de bijlage uitgebreid beschreven.

7

1 Arbeidsmigranten onder dak

Tijdelijke buitenlandse arbeidskrachten vormen sinds het openstellen van de EU-grenzen een nieuwe doelgroep op de woningmarkt. Voorheen kwamen er ook arbeidsmigranten naar Nederland, maar hun aantal, vestigingsperspectief en woonbehoeften waren anders dan die van de huidige groep. Met het flexibeler worden van de arbeidsmarkt, zijn ook meer flexibele woonvormen nodig voor tijdelijke huisvesting van deze werknemers. De toenemende leegstand in vastgoed, zoals onder kantoren, kazernes, zorg- en maatschappelijk vastgoed, biedt kansen voor het realiseren van tijdelijke huisvestingsvormen voor deze doelgroep.

1.1 Inzicht in de doelgroep

Sinds het openstellen van de EU-grenzen zijn meer migranten voor korte of langere tijd tot de Nederlandse arbeidsmarkt toegetreden. Werk is, aldus onderzoek van het Wetenschappelijk Onderzoek- en Documentatiecentrum (WODC) vanaf 2007 het belangrijkste motief voor vestiging in Nederland.¹ De groep buitenlandse werknemers is zeer divers, van tomatenplukkers die slechts een paar weken in Nederland verblijven tot hoogopgeleide kenniswerkers die zich minimaal een paar jaar vestigen.² Onderzoekers van de Erasmus Universiteit komen tot een indeling in vier typen arbeidsmigranten³:

- 1 Circulaire en seizoensmigranten die sterk gericht zijn op het thuisland en kort blijven.
- 2 *Footloose*-migranten die nauwelijks binding hebben met een plek en verhuizen naar waar werk is.
- 3 Transnationale migranten die zich voor langere tijd vestigen maar met het perspectief van terugkeer.
- 4 Vestigingsmigranten die zich in principe permanent en focus op Nederland leggen.

9

De eerste drie categorieën hebben behoefte aan flexibele woonvormen, maar deze rapportage richt zich vooral op de huisvesting van circulaire en seizoensmigranten.

Ruim 80 procent van de arbeidsmigranten komt uit de EU. Hoewel de totale aantallen over het jaar heen fluctueren, is de afgelopen jaren sprake van een stijgende trend. Volgens cijfers van het CBS waren er in 2012 in Nederland bijna 420.000 mensen werkzaam in loondienst afkomstig uit een van de EU-landen en kandidaat-lidstaten.⁴ Onder hen vormen Polen de grootste groep, gevolgd door Belgen, Duitsers en Britten.⁵ Ramingen van de totale groep vallen vaak hoger uit omdat circulaire en seizoensmigranten tot voor kort niet geregistreerd hoefden te staan.⁶ Sinds januari 2014 is bij verblijf in Nederland voor langer dan vier maanden inschrijving in het GBA echter verplicht.

¹ Nicolaas, H. e.a., *Arbeidsmigratie*. In: Jennissen, R.P.W. (red.). *De Nederlandse migratiekaart achtergronden en ontwikkelingen van verschillende internationale migratietypen*. Den Haag: WODC/CBS, 2012.

² Bochove, M. van, K. Rusinovic & G. Engbersen, *Over de rode loper. Kennismigranten in Rotterdam en Den Haag*. Den Haag: Nicis Institute, 2010.

Snel, E. J. Burgers, G. Engbersen, M. Iles, R. van der Meij & K. Rusinovic *Arbeidsmigranten uit Bulgarije, Polen en Roemenië in Rotterdam. Sociale leefsituatie, arbeidspositie en toekomstperspectief*. Den Haag: NICIS Institute, 2010.

³ Engbersen, G. M. Lies, A. Leerkes, E. Snel & R. van der Meij *Arbeidsmigratie in vieren. Bulgaren en Roemenen vergeleken met Polen*. Rotterdam: Erasmus Universiteit, 2011.

⁴ De migrantenmonitor 2011-2012, CBS, 2014.

⁵ Bulgarije, Estland, Hongarije, Letland, Litouwen, Polen, Roemenië, Slovenië, Slowakije, Tsjechië en sinds kort Kroatië.

⁶ Heijden, P.G.M. van der, e.a., *Aantallen geregistreerde en niet-geregistreerde burgers uit MOE-landen die in Nederland verblijven*. Utrecht: Universiteit Utrecht, 2011.

Daarnaast is het Register Niet-ingezetenen voor kortverblijvers van kracht waarmee langzamerhand meer zicht zal komen op de feitelijke aantallen. De voor 2014 gevreesde grote instroom van Bulgaren en Roemenen is vooralsnog uitgebleven.

Tabel 1: Overzicht geschat aantal arbeidsmigranten en geplande huisvestingsopgave in 9 regio's⁷

Regio	Geschat aantal arbeidsmigranten woonachtig in de regio	Huisvestingsopgave in aantal extra plaatsen per regio
Noord-Veluwe	Minimaal 3.000	Minimaal 3000
Stadsregio Rotterdam	30.000 – 50.000	2.000
Stadsregio Haaglanden	45.000	6.000
Greenport Aalsmeer	30.000 – 50.000	1.700
West-Brabant	21.000 – 25.000	4.750
Limburg	20.000	Enkele duizenden
Noord-Holland Noord	18.000	6.000
Regio Eindhoven	29.000	7.250
Holland Rijnland	17.000 – 20.000	4.250

10

Arbeidsmigranten concentreren zich over het algemeen rond bedrijvigheid. Zo trekken expats die voor internationale bedrijven werken voornamelijk naar grote steden zoals Amsterdam, Den Haag en Eindhoven. Tijdelijke arbeidskrachten in de land- en tuinbouw, techniek, productie en logistiek zijn met name te vinden in specifieke gebieden waar deze sectoren geclusterd zijn. Niet zelden betreft dit dorpen en kleine steden buiten de Randstad. Zo werken veel buitenlandse arbeidskrachten op de Veluwe, in de Bollenstreek, West-Friesland en de gehele provincie Limburg. Dit betekent voor deze streken een aanzienlijke nieuwe opgave. Om hen te ondersteunen is naar aanleiding van de Nationale Verklaring het programma Flexwonen voor Arbeidsmigranten, gestart. Het richt zich op negen regio's in Nederland waar de meeste buitenlandse werknemers wonen. Zoals blijkt uit tabel 1 zijn hier tezamen naar schatting in totaal 210.000 tot 260.000 arbeidsmigranten woonachtig.

1.2 Flexwonen voor arbeidsmigranten

De verschillende typen arbeidsmigranten hebben verschillende woonbehoeften. Buitenlandse werknemers die zich voor langere tijd in Nederland vestigen, begeven zich zelfstandig op de woningmarkt. Sommige hoogopgeleide kenniswerkers besluiten tot het kopen van een huis. Jongeren die naar Nederland komen om te studeren of werk te zoeken, vinden vaak via hun netwerk een kamer of appartement op de particuliere huurmarkt. Ze volgen kortom het gebruikelijke patroon van hun Nederlandse collega's.

Wanneer arbeidsmigranten hun primaire woonadres nog in het thuisland hebben, kunnen ze niet zelfstandig op de reguliere Nederlandse woningmarkt terecht. Voor circulaire en seizoensmigranten die in dienst zijn van een uitzendbureau, verloopt huisvesting voornamelijk via de werkgever. Dit betekent dat deze op zoek moet naar geschikte woonruimte al dan niet in de buurt van de bedrijven.

⁷ Op basis van de kamerbrief Voortgang huisvesting EU-arbeidsmigranten van minister Blok op 1 oktober 2013.

Particuliere huurwoningen genieten vanwege de flexibiliteit en toegankelijkheid vaak de voorkeur van zowel werkgever als werknemer. In de praktijk, met name in meer landelijk gebied, is dit niet altijd mogelijk, omdat er onvoldoende aanbod is in dit segment. Hierdoor maken veel uitzendbureaus gebruik van vakantieparken of tijdelijke oplossingen op bedrijventerreinen om hun personeel te huisvesten.

Afgelopen jaren hebben partijen betrokken bij de huisvesting van arbeidsmigranten zich via de Nationale Verklaring verenigd om meer en betere huisvesting voor tijdelijke buitenlandse werknemers te realiseren. Enerzijds zijn gemeenten strenger gaan handhaven op verblijven die niet aan wet- en regelgeving voldoen. Anderzijds hebben werkgevers en werknemersorganisaties zelf striktere richtlijnen en regels opgesteld voor de kwaliteit van de huisvesting. Ook zien zij daar via zelfregulering op toe. Zo zijn recent de Stichting Normering Flexwonen (SNF) en de Vereniging van Huisvesters Arbeidsmigranten (VHA) opgericht. Tot slot hebben gemeenten, werkgevers en huisvesters via bestuurlijke afspraken gezorgd voor het toevoegen van kwalitatief goede huisvesting voor deze doelgroep. Zoals tabel 1 laat zien, bedraagt de totale huisvestingsopgave in de negen regio's circa 34.000 extra plekken. Hiervan is inmiddels een deel gerealiseerd en zit een ander deel nog in de planningsfase.

De extra plekken kunnen niet alleen in de bestaande woningvoorraad worden gevonden. Bovendien is voor met name circulaire/seizoensmigranten behoefte aan andere, nog flexibeler woonvormen. Afhankelijk van hun verblijfsduur gaat het om zogenoemde *short-* en *midstay* logiesfaciliteiten, ook flexwonen genoemd. Dit zijn snel en makkelijk toegankelijke voorzieningen voor de eerste opvang van enkele weken tot verblijf van grofweg twee jaar. Doorgaans gaat het om geclusterd wonen met grotere groepen in een gebouw. Short- en midstayvoorzieningen zijn bedoeld voor een specifieke fase of periode en bieden minder comfort dan een reguliere, zelfstandige woning. Juridisch gezien gaat het niet om 'wonen' maar om logies of verblijf, vergelijkbaar met pensions en zogenoemde woonhotels.

11

Flexwonen is op zich niet nieuw in Nederland. Ook voor andere woonurgenden biedt het een oplossing, zij het op beperkte schaal. Tijdelijke arbeidsmigranten zijn een belangrijke doelgroep om het concept verder te ontwikkelen omdat het aansluit bij hun woonbehoeften en mogelijkheden wat betreft verblijf. Zo bieden gereguleerde short- en midstay woonvoorzieningen meer zekerheid op fatsoenlijke en veilige huisvesting. Daarnaast zijn de huurprijzen vaak lager dan in het particuliere segment en kunnen er faciliteiten voor vrijetijdsbesteding op de locatie zelf gecreëerd worden. Voor de werkgevers die verantwoordelijk zijn voor goede huisvesting, bieden geclusterde locaties ook grote voordelen op gebied van kosten, efficiëntie en beheer. Het is eenvoudiger en goedkoper grote(re) aantallen werknemers op een gezamenlijke locatie te laten wonen, dan mensen verspreid onder te brengen. Bovendien kan deze taak worden uitbesteed aan specifieke partijen, zoals commerciële huisvesters die zorgen voor de exploitatie, een goed leefklimaat voor de bewoners en het nodige toezicht.

1.3 Kansen in leegstaand vastgoed

Er wordt door alle partijen hard gewerkt om het aanbod van tijdelijke huisvesting voor buitenlandse werknemers te vergroten. Platform31 inventariseerde in 2013 ruim 125 plannen en initiatieven voor short- en midstay woonvoorzieningen van arbeidsmigranten. Daarbij gaat het om zowel nieuw te bouwen panden, als bestaande, leegstaande gebouwen die naar deze bestemming getransformeerd kunnen worden. Omvang van deze projecten loopt van enkele plaatsen in reguliere woningen tot honderden bedden in een grootschalig flexhotel.

Tezamen zijn de geïnventariseerde plannen en initiatieven goed voor 24.000 tot 30.000 bedden. Waarschijnlijk is dit slechts een deel van alle lopende locaties in Nederland, zowel in nieuwbouw als leegstaand vastgoed.

Van de door Platform31 geïnventariseerde projecten was een derde reeds gerealiseerd, waaronder enkele locaties die na enige tijd weer zijn gesloten. Ongeveer twintig procent van de plannen wordt vroeg of laat afgeblazen door de initiatiefnemers omdat ze niet haalbaar blijken. Belangrijke redenen daarbij was het niet rond krijgen van de businesscase en onvoldoende draagvlak op lokaal niveau, onder de gemeente en omwonenden.

Van alle projecten voor short- en midstay woonvoorzieningen van arbeidsmigranten die Platform31 wist te achterhalen, verkeerde nog bijna de helft daardoor ergens in het proces van verkenning, ontwerp, onderhandeling en financiering. Hiermee wijken ze weinig af van reguliere bouwprojecten, met het verschil dat het sentiment rondom arbeidsmigranten meer weerstand oplevert dan bij andere doelgroepen. Tegelijkertijd is het een positieve constatering dat partijen die betrokken zijn bij flexwonen voor buitenlandse werknemers niet over een nacht ijs gaan, maar erop toezien dat de woonvoorzieningen niet alleen flexibel, maar ook voldoende stabiel zijn.⁸

Binnen het totaal aan door Platform31 geïnventariseerde initiatieven voor short- en midstayvoorzieningen voor arbeidsmigranten zijn nieuwbouw en herbesteding gelijk verdeeld. De analyse laat echter zien dat transformatieprojecten makkelijker verwezenlijkt worden dan plannen voor geheel nieuwe complexen, zowel in vaste als meer tijdelijke systeembouw. Zo bestaat tweederde van de gerealiseerde locaties uit de herbesteding van bestaand, leegstaand vastgoed. Hoewel plannen voor meer grootschalige projecten van enkele honderden plaatsen in de meerderheid zijn, blijken deze meer moeite te hebben om tot uitvoering te komen dan de locaties met 50 tot 100 bedden. De conclusie is dat momenteel met name de kleinere logiesfuncties in bedrijfspanden en voormalige hotels het meest toevoegen aan het aanbod van flexwonen voor tijdelijke buitenlandse werknemers.

12



't Slothuys, Spanbroek

⁸ Lupi, T., *Gezocht: Huisvesting voor arbeidsmigranten*. Den Haag: Platform31, 2013

Figuur 1: Locaties waar huisvesting voor tijdelijke arbeidsmigranten is gerealiseerd, gepland of voorzien in 2013



13

Legenda: groen = gerealiseerd, blauw = in ontwikkeling, rood = afgeblazen, geel = gesloten locatie, zwart = leegstaand vastgoed met kansen voor flexwonen

Transformatie van leegstaande gebouwen biedt kortom meer kansen voor het realiseren van een ruimer aanbod van flexibele huisvesting voor tijdelijke buitenlandse werknemers. Uit een quickscan van Platform31 blijkt dat initiatieven in bestaand, leegstaand vastgoed het proces van initiatief naar realisatie beduidend sneller doorlopen dan wanneer er nieuwbouw gepleegd moet worden. De knelpunten op gebied van financiering, regelgeving, draagvlak en beheer, waar deze huisvestingsprojecten mee te maken krijgen, blijken bij herbestemming minder belemmerend en vertragend. Met name de lagere ontwikkel- en bouwkosten en lichtere planningsprocedures spelen daarin een rol. In het volgende hoofdstuk wordt hier nader op ingegaan.

Een aantal projecten in leegstaande gebouwen behoort tot de meest bekende en aansprekende voorbeelden van huisvesting voor arbeidsmigranten in Nederland. Hotel Groenflex, in 2007 gerealiseerd in een omgebouwd kantoorpand in Wateringen, was destijds een van de eerste geclusterde shortstay locaties. De herbestemming van een deel van het kazerneterrein in Ede naar Hotel Flexforce en het verbouwde Stella Maris-klooster in Welberg gelden momenteel als *best practice* in de branche.

Regelmatig bezoeken partijen die elders voor de huisvestingsopgave voor buitenlandse arbeidskrachten staan deze projecten om te zien 'hoe het ook kan'. Toch leidt de potentie leegstaand vastgoed nog tot onvoldoende transformatieplannen voor tijdelijk huisvesting van arbeidsmigranten. De markt lijkt wat terughoudend omdat de belangrijkste spelers elkaar pas nu echt leren kennen. Uitwisseling van ervaringen van betrokkenen en succesvolle casussen geven niettemin veel inzicht in de randvoorwaarden en mogelijkheden die er zijn om hier verandering in te brengen.

14



Hotel Flex Force, Ede

2 Randvoorwaarden

Het realiseren van short- en midstay faciliteiten in bestaand leegstaand vastgoed is een manier om op relatief snelle en eenvoudige wijze meer en betere huisvesting te creëren voor tijdelijke buitenlandse werknemers. Een deel van de leegstaande gebouwen biedt uitgelezen kansen voor woonurgenden die om flexibele huisvesting vragen. De opgave van herbestemming kan een gouden match zijn met de vraag naar flexwonen van arbeidsmigranten. Er is op dit punt nog een slag te maken, want de financiële, juridische en bouwtechnische aspecten van transformatie, evenals maatschappelijke en politieke processen doen partijen aarzelen.⁹ Bij herbestemming van leegstaande gebouwen naar huisvesting voor studenten, starters en creatieve ondernemers is het gelukt oplossingen te vinden waardoor de markt zich steeds meer openstelt.¹⁰ Ervaringen en een aantal goede voorbeelden die worden beschreven in de bijlage, maken duidelijk dat deze weg ook voor arbeidsmigranten vrij is.

2.1 De spelers

Transformatie gaat niet vanzelf, is een veel gehoorde uitspraak ten aanzien van leegstaand vastgoed. Vanuit de situatie op de kantorenmarkt is bekend dat inzicht van de betrokken partijen in elkaar een belangrijk startpunt is. Men moet de andere spelers in het veld leren kennen, een gemeenschappelijke taal ontwikkelen en zoeken naar gezamenlijke belangen en visies.¹¹ Bij arbeidsmigranten moet men ook door de beeldvorming over deze doelgroep heen kunnen kijken om een nieuwe woonconsument te zien. Transparantie en een open blik vormen randvoorwaarden om het matchingproces op gang te brengen. De belangrijkste partijen en hun rol op lokaal niveau worden hier kort toegelicht: de werkgevers en uitzendbureaus, commerciële huisvesters, woningcorporaties, eigenaren van leegstaand vastgoed en gemeenten.

15

Werkgevers/Uitzendbureaus

Voor een deel van de tijdelijke buitenlandse werknemers, in het bijzonder seizoensarbeiders, verloopt huisvesting tot nu toe vrijwel altijd via de werkgever. Deze zoekt naar een geschikte woonlocatie voor zijn personeel en houdt de kosten voor verblijf in op het loon. De CAO voor uitzendkrachten bepaalt dat huisvesting via de uitzendorganisatie tegen werkelijke kosten dient te gebeuren. Dit betekent dat de werkgever naast de inkomsten uit arbeid geen extra winst mag maken op het wonen, oftewel dit niet als commerciële bedrijfsactiviteit mag uitvoeren. Hiermee worden de uitzendkrachten beschermd.

Recentelijk hebben partijen in de uitzendbranche, de LTO-sector en de vleesverwerkende industrie de Stichting Normering Flexwonen (SNF) opgericht, die, voortgekomen uit de Nationale Verklaring, toeziet op de Uniforme Huisvestingsnorm.

⁹ Benraad, J.B., R. Scheldwacht, J. Singelenberg & L. Steetskamp. *Wonen buiten kantoor tijd. Handleiding voor permanente of tijdelijke transformatie van kantoorgebouwen*. Amsterdam/Rotterdam: Gemeente Amsterdam/SEV, 2012.

¹⁰ Giezen, T. van, *De transformatie van leegstaand vastgoed naar woonruimte voor studenten en jongeren. Wat leren we van de praktijk?* Den Haag: Platform31, 2013.

¹¹ Gelinck, S. & J.B. Benraad, *Transformatie gaat niet vanzelf*. Rotterdam: Transformatieteam / SBR, 2011.

Om de zogenoemde dubbele afhankelijkheid helemaal op te heffen en arbeidsmigranten meer keuzevrijheid in huisvesting te geven, streven enkele partijen in het flexwonen naar het scheiden van bed en werk.

Hiermee wordt de rol van de werkgever/het uitzendbureau bij huisvesting beperkt en komt de positie van arbeidsmigranten op de woningmarkt meer in lijn met andere woonurgenden in Nederland. Feit is dat bij short- en midstay de arbeidsmigranten nog nauwelijks zelf naar die woonruimte zoeken. En zoals in hoofdstuk 1 is geconstateerd, ontbreekt een algemeen overzicht van de vraag naar huisvesting in de markt in een gemeente of regio. Dit betekent dat de betrokkenheid van uitzendbureaus/werkgevers van groot belang is om daadwerkelijk groepsaccommodaties te kunnen ontwikkelen. Zij zijn de enige die afnamegarantie kunnen geven, in elk geval voor een bepaalde termijn. Verder beschikken zij over kapitaal dat nodig is om te kunnen investeren in transformatie van leegstaande gebouwen. Hoewel andere partijen ook steeds meer het voortouw nemen, blijven uitzendbureaus, die vanwege uitbreiding van de activiteiten naar nieuwe huisvesting voor hun werknemers zoeken, centrale spelers in het opstarten van short- en midstayfaciliteiten voor arbeidsmigranten.

Commerciële huisvesters

Omdat werkgevers verantwoordelijk zijn voor de huisvesting van hun tijdelijke buitenlandse arbeidskrachten, zorgen ze voor de bezetting van een flexibele woonlocatie. Daarbij zijn ze in feite vooral de afnemende partij, het realiseren en ook exploiteren van flexwonen voor arbeidsmigranten is niet hun primaire taak. Door toename van de vraag is dit de afgelopen jaren steeds meer een zaak geworden voor gespecialiseerde vastgoedontwikkelaars en beheerders. Omdat uitzendbureaus in principe niet mogen verdienen aan huisvesting, heeft een deel van hen hier een eigen vastgoedtak voor opgezet zodat de twee bedrijfsactiviteiten gescheiden zijn. In de verdergaande professionalisering van de branche zijn er daarnaast geheel onafhankelijke bedrijven opgekomen die zich zelfstandig op de markt begeven. Voordeel is dat flexwonen voor hen wel een commerciële bedrijfsactiviteit mag zijn, waarmee ze er een eigen verdienmodel op kunnen ontwikkelen. Dit maakt het ook mogelijk om externe investering aan te trekken voor transformatieprojecten.

16

Ondanks hun groeiend aandeel zijn commerciële huisvesters die tijdelijke huisvesting voor arbeidsmigranten exploiteren voor de buitenwereld nog vaak een onzichtbare partij. Ze doen hun werkzaamheden achter de schermen en maken bij het vinden van nieuwe locaties vooral gebruik van hun contacten en persoonlijke netwerken binnen een regio. Dit ligt mede aan het feit dat de branche nog volop in ontwikkeling is en de markt toch relatief beperkt blijft, mede vanwege het ontbreken van een goed inzicht in de vraag. De afgelopen jaren hebben de professionele huisvesters echter veel ervaring opgedaan. Op basis daarvan ontwikkelen ze zich tot stabiele partners die met hun relaties, kennis en vakkundigheid steeds meer een cruciale rol binnen flexwonen innemen. Om professionalisering te stimuleren is in 2013 de Vereniging Huisvesters Arbeidsmigranten opgericht. Deze branchevereniging zet zich in voor het realiseren van kwalitatief goede huisvesting, die voldoet aan het SNF-keurmerk, het uitwisselen van kennis tussen de leden en behartigen van hun belangen.

Woningcorporaties

Woningcorporaties spelen ook een rol bij de huisvesting van arbeidsmigranten, primair omdat het hier gaat om mensen met een inkomen tot € 34.000,-. Brancheorganisatie Aedes is daarom een van de ondertekenaars van de Nationale Verklaring. Voor corporaties is vooral een rol weggelegd bij zelfstandige huisvesting en kamergewijze verhuur en studio's. Commerciële voorzieningen voor logies of verblijf worden binnen de Europese Daeb-regeling niet tot de taak van corporaties gerekend.

Enkele gemeenten, zoals Den Haag, hebben prestatieafspraken met corporaties gemaakt om een deel van hun voorraad te reserveren voor huisvesting van arbeidsmigranten. En door het land heen worden steeds meer vormen van flexwonen in corporatiebezit gerealiseerd, waaronder in leegstaand vastgoed.¹²

Corporaties zijn ook in toenemende mate betrokken bij het ontwikkelen van short- en midstay woonvoorzieningen. In bijvoorbeeld Borsele, Eindhoven en Peel en Maas spelen ze een leidende rol bij het herbesteden van bestaande panden voor deze doelgroep. Dit zijn locaties die corporaties soms al in eigendom hebben, maar dikwijls ook gebouwen die ze aankopen met de intentie deze te transformeren naar flexwonen. In het geval van grotere groepslocaties is het vinden van een goede afstemming tussen de regels voor sociale huursector en de randvoorwaarden van short- en midstay faciliteiten een uitdaging. Medewerking van de gemeente is daarbij van groot belang. In principe kan een corporatie bedden, kamers of appartementen direct aan arbeidsmigranten verhuren. Vanwege de inkomensgrenzen en bepalingen over de omvang van huishoudens is dit echter soms ingewikkeld. Voor de huisvesting van circulaire of seizoensmigranten, die zich niet als woningzoekende inschrijven, kiezen corporaties er bovendien vaak voor samen te werken met een lokaal uitzendbureau of commerciële huisvester die direct toegang heeft tot de doelgroep.

Eigenaren van leegstaand vastgoed

Voor huisvesters van arbeidsmigranten is het belangrijk dat eigenaren van leegstaand vastgoed hen weten te vinden om het gesprek over herbesteding aan te kunnen gaan. Net als deze partijen, hebben vastgoedeigenaren een strategie waarin ze niet te koop lopen met hun diensten, maar voorzichtig in de markt opereren. In tegenstelling tot de reguliere woningmarkt, bestaat er geen openbaar totaaloverzicht van het aanbod aan leegstaand vastgoed. Als vastgoedeigenaren al adverteren, doen ze dit meestal individueel. Op lokaal en regionaal niveau maken partijen echter wel stappen door zich te verenigen. Ook worden vanuit gemeenten specifieke leegstandsmakelaars benoemd die een brug slaan tussen vragers en aanbieders. Bekend is de kantorenloods in Amsterdam, die navolging heeft gekregen in Den Haag, Leiden en Haarlemmermeer.

17

Bij bezitters van leegstaande gebouwen, in het bijzonder vastgoedbeleggers, ligt de nadruk op het rendement dat ze kunnen maken op een pand. Overgaan tot herbesteding betekent doorgaans afschrijven op de huidige waarde.¹³ Voorbeelden op het gebied van studenten, starters of creatieven tonen niettemin aan dat transformatie naar wonen winst oplevert en de waarde van het gebouw - en panden in de omgeving - ten goede komt.¹⁴ Leegstand lokt verloedering uit waardoor herbesteding vaak een gunstige uitwerking heeft op het hele gebied. Ook kan flexwonen voor arbeidsmigranten nieuw leven blazen in locaties die al jaren leegstaan of met hun huidige functie een kwijnend bestaan leiden, zo laten enkele van de goede voorbeelden in de bijlage zien. Het feit dat er weer mensen in een pand verblijven verhoogt de veiligheid en leefbaarheid. Specifiek op bedrijventerreinen zorgt het voor een afname van inbraak omdat er ook 's avonds en in het weekend mensen aanwezig zijn. Daarnaast profiteren voorzieningen in de wijk, dorp of stad van de nieuwe inwoners en kan het zodoende een stimulans bieden voor de lokale economie.

¹² Craats, J. van der, *Huisvesting arbeidsmigranten. 10 praktijkvoorbeelden*. Den Haag: Aedes, 2013.

¹³ Conclusies, bevindingen en aanbevelingen van de Taskforce Transformatie, februari 2010.

¹⁴ Giezen, T. van, *De transformatie van leegstaand vastgoed naar woonruimte voor studenten en jongeren. Wat leren we van de praktijk?* Den Haag: Platform31, 2013.

Gemeenten

Meer matches voor de huisvesting van arbeidsmigranten in leegstaand vastgoed draait in de eerste plaats om chemie tussen de exploitanten, in het bijzonder de commerciële huisvesters en eigenaren van panden. Gemeenten hebben echter ook een belangrijke positie in zowel het op gang brengen als laten slagen van een transformatieproces. Veel gemeenten zien inmiddels een opgave in herbestemming van leegstaand vastgoed. Door het bieden van perspectief aan partijen, kunnen ze hier concreet inhoud aan geven.¹⁵

De rol van gemeenten is tweeledig; enerzijds is het in het belang van lokale ontwikkelingen dat panden een nieuwe invulling krijgen en transformatie dus wordt gestimuleerd. Gemeenten kunnen partijen enthousiasmeren, faciliteren en zelfs aanjagen, oftewel als katalysator optreden. Dit is de rol van het oliemannetje, zoals eerder beschreven voor de transformatie van kantoren. Aan de andere kant is de gemeente er in haar publiekrechtelijke rol voor het bewaken van regels en toezien op kwaliteit van plannen. Met name voor de huisvesting van arbeidsmigranten is het belangrijk deze twee functies goed op elkaar af te stemmen. De praktijk in de negen regio's van het programma Flexwonen Arbeidsmigranten laat zien dat gemeenten handhaving en opsporing van misstanden en het bieden van ruimte aan nieuw te ontwikkelen locaties steeds meer in elkaars verlengde stellen. Ze weten steeds beter de rol van het oliemannetje te pakken, zo wordt ook duidelijk uit enkele van de goede voorbeelden in de bijlage.

18

Een goede ontwikkeling is het feit dat veel gemeenten, soms in regionaal verband, proactief eigen beleid ontwikkelen. Hiermee wordt ruimte geboden aan het realiseren van de lokale opgave in extra plaatsen. De afgelopen jaren zijn bestuurders flexwonen voor arbeidsmigranten meer expliciet als taak gaan benoemen. Hier geven ze invulling aan door aan huisvesters plannen toe te lichten en voorbeelden elders te laten zien. Vervolgens stemmen ze binnen de gemeentelijke organisatie af hoe men er mee omgaat. Zo scharen wethouders, ambtenaren en raadsleden zich steeds vaker in een vroeg stadium achter initiatieven en blijven de betrokken partijen gemotiveerd. In enkele regio's zijn aanjaagteams benoemd waarin samengewerkt wordt met partijen in de branche en werden convenanten gesloten met huisvesters om proactief te handelen. Het bestuurlijk proces dat na de gemeenteraadsverkiezingen van 2014 opnieuw is begonnen, schept de gelegenheid voor andere gemeenten zich hierbij aan te sluiten en eigen nota's en visies te ontwikkelen. De ervaring leert dat hier vaak enige tijd in gaat zitten en andere acute problemen of politieke processen het thema wat minder prominent op de agenda doen plaatsen. Om de opgave van de grond te krijgen verdient het werken aan een lokale strategie blijvende aandacht.

Voorbeeld van een actieve opstelling is de aanpak van de gemeente Rotterdam. Oud-wethouder Karakus vond dat het zorgen voor meer en betere huisvesting voor arbeidsmigranten verder gaat dan alleen het vaststellen van de opgave. Vervolgens is vanuit het ontwikkelingsbedrijf een programma gestart om de 2000 benodigde extra plekken in shortstay te helpen realiseren. Focus van dit programma ligt enerzijds op leegstaand vastgoed, woningen die niet gewild zijn en te transformeren gebouwen, en anderzijds op braakliggende locaties voor (tijdelijke) nieuwbouw. Op basis van databronnen en filters met aanvullende gegevens heeft de gemeente een gebiedsanalyse gemaakt van potentiële locaties voor huisvesting. Daarin is ligging belangrijk, aan de randen van de stad maar wel in of dichtbij bewoond gebied.

¹⁵ Gelinck, S. & J.B. Benraad, *Transformatie gaat niet vanzelf*. Rotterdam: Transformatieteam / SBR, 2011.

Mosterd, F. e.a., *Handreiking Leegstand te lijf. Handvatten voor lange termijnstrategie*. Den Haag: VNG, 2011.

Ook is rekening gehouden met bestemmingsplannen en plaatselijke verordeningen, zoals de Rotterdamwet. Dit leidt tot een aantal geschikte gebieden waar vervolgens verder gekeken wordt naar geschikte panden en terreinen. Dat het programma bestaat, betekent ook dat wanneer zich huisvesters en eigenaren met een initiatief melden bij de gemeente, deze precies weet welke stappen te nemen om het project snel te realiseren. Zo waren bij het Zuiderparkhotel, beschreven in de bijlage, op stedelijk niveau reeds alle procedures doorlopen toen de deelgemeente het kreeg overgedragen om het lokale beheer en draagvlak te regelen. Hiermee kon de locatie in enkele maanden worden omgebouwd van asielzoekerscentrum naar de huisvesting voor seizoensarbeiders.

2.2 Het leegstaand vastgoed

In Nederland staat veel vastgoed leeg. Volgens schattingen van de Neprom werd begin 2014 in totaal 8 tot 10 miljoen vierkante meter van het bestaande kantooroppervlak onbenut.¹⁶ Sinds de crisis loopt dit gestaag op. In 2011 lag de geschatte leegstand onder kantoren op iets meer dan 7 miljoen vierkante meter en in 2008 nog niet op de helft daarvan.¹⁷ Bovendien gaat het naast kantoren ook om steeds meer hotels, scholen, winkelcentra, kloosters, kazernes en bejaardentehuizen.

Leegstaande reguliere woningen en appartementencomplexen zijn vrijwel direct om te vormen voor verblijf voor tijdelijke buitenlandse werknemers. Wanneer het pand een geheel andere functie had, zijn er een aantal voorwaarden om transformatie naar tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten mogelijk te maken. Zo is de ligging in de regio waar het aantal buitenlandse werknemers toeneemt belangrijk, het liefst in het buitengebied nabij de bedrijven. Het gaat dus niet om toplocaties, al moeten de complexen wel bereikbaar zijn en bij voorkeur enigszins in de bewoonde wereld liggen. Wanneer het gaat om groepslocaties in short- en midstay blijkt dat huisvesters naar panden kijken die aan minimaal 50 tot een maximaal 300 à 400 mensen plaats kunnen bieden. Dit is ongeveer de onder- en bovengrens voor een sluitende exploitatie van een woonvoorziening met bijkomende faciliteiten. Kleinere locaties zijn mogelijk, maar partijen geven dan vaak de voorkeur aan kamersgewijze verhuur van reguliere woningen. Uiteindelijk geven de kenmerken van het gebouw de doorslag. Wanneer een pand al in gebruik was voor verblijf, of daartoe faciliteiten heeft, bevordert dit de kansen voor herbestemming naar flexwonen. Daarbij gaat het niet alleen om het maken van kamers, maar ook om het aanbrengen van voldoende douches en wc's, inrichten van keukens en creëren van een receptie en recreatieruimten. Panden die dergelijke voorzieningen al hebben, hoeven niet ingrijpend verbouwd te worden, wat kosten voor realisatie beperkt. Vaak is bovendien al sprake van een bestemming 'wonen' of 'logies', waardoor er geen ingewikkelde procedures nodig zijn. De aanwezigheid van een parkeerterrein is eveneens een voorwaarde want veel arbeidsmigranten verplaatsen zich per auto.

19

Deze condities leiden tot een specifiek eisenpakket waaraan huisvesters leegstaand vastgoed toetsen om te beoordelen of het zich leent voor transformatie naar tijdelijke huisvesting voor arbeidsmigranten. In totaal zou het slechts 10 tot 15 procent van alle beschikbare panden geschikt maken voor flexwonen. Zo vallen veel kantorencomplexen af omdat ze te groot zijn om door een uitzendbureau af te nemen en transformatie bijna net zo veel investering vraagt als nieuwbouw. Er zijn inmiddels in de installatiebranche modules ontwikkeld om eenvoudig sanitaire units aan te brengen.

¹⁶ Aanpak Leegstand Kantoren, Nieuwsbrief Neprom, maart 2014.

¹⁷ Gelinck, S. & J.B. Benraad, *Transformatie gaat niet vanzelf*. Rotterdam: Transformatieteam / SBR, 2011.

Door deze beter te laten aansluiten op de normen voor shortstay voorzieningen van arbeidsmigranten ontstaan hiermee meer mogelijkheden, maar vooralsnog blijven de kosten voor deze doelgroep hoog. Niet voor niets betreffen vier van de vijf goede voorbeelden in de bijlage gebouwen die al een verblijfsbestemming hadden, zoals een hotel, asielzoekerscentrum, seniorencomplex en verzorgingstehuis.

Hoewel ze er een groot deel van uitmaken, bestaat niet al het leegstaand vastgoed in Nederland uit grote kantoren. Ook in andere sectoren komen door maatschappelijke ontwikkelingen gebouwen leeg te staan. Om daadwerkelijk een goede inschatting te kunnen maken van geschikte locaties, is een stakeholdersanalyse van alle aanbieders van leegstaand vastgoed in regio's met veel arbeidsmigranten nodig. Alleen zo ontstaat inzicht in het soort en de mogelijkheden van spelers in de markt en hun verwachtingen en belemmeringen voor transformatie. Voor deze rapportage is een quickscan gemaakt van vastgoed dat voor niet-commerciële functies in gebruik was, door overheidsdiensten en maatschappelijke instellingen. De analyse laat zien dat er nog onverkende speelruimte bestaat voor zowel huisvesters als eigenaren van leegstaande panden.

COA (Centraal Orgaan opvang Asielzoekers)

Het COA is belast met de huisvesting van asielzoekers hetgeen in kwaliteit, prijs en omvang vergelijkbaar is met arbeidsmigranten. De centra zijn reeds ingericht op tijdelijk verblijf in kamers met centrale voorzieningen. Momenteel zijn er 33 locaties in gebruik, verspreid over heel Nederland. Iets minder dan de helft daarvan is eigen vastgoed. Een relatief groot deel van de asielzoekerscentra betreft tijdelijke bouw op dikwijls gehuurde grond. De locaties bevinden zich meestal aan de randen van een gemeente of in het buitengebied. Dit maakt het bij uitstek kansrijk voor transformatie naar flexwonen voor tijdelijke buitenlandse werknemers.

20

Door daling van het aantal mensen dat in Nederland asiel aanvraagt en verkorting van de procedures, zijn de afgelopen jaren diverse centra leeg komen te staan. Van acht vrijgekomen locaties in eigendom zijn er twee verkocht en van vier loopt dit traject nog. Vanwege de gevoeligheden is dit proces niet openbaar. Net zoals de komst, leidt het vertrek van een asielzoekerscentrum vaak tot onrust in de omgeving. Het COA staat evenwel open voor herbestemming naar huisvesting voor arbeidsmigranten. Geslaagd voorbeeld hiervan is het onlangs geopende Zuiderparkhotel in Rotterdam.

RVOB (Rijksvastgoed en ontwikkelingsbedrijf)

Het Rijk heeft veel vastgoed dat als gevolg van taakstellingen en ander kantoorgebruik leeg komt te staan. Er zijn minder ambtenaren en door ontwikkelingen als het nieuwe werken is minder ruimte nodig. Als er vanuit andere overheden geen interesse is in de panden volgt uitgifte aan de markt. RVOB maakt daarbij een scan van het gebouw en de mogelijkheden, met als uitgangspunt het beperken van waardeverlies. Panden met gunstige kenmerken gaan in de verkoop en panden die minder goed in de markt liggen, worden geheel of gedeeltelijk in verhuur gegeven. In sommige gevallen gaat het RVOB zelf over tot transformatie, zoals bij bijzondere objecten waar sowieso een bestemmingswijziging moet plaatsvinden. Uiteindelijk wordt al het huidige leegstaande en toekomstige leegkomende aanbod vermeld op de website.¹⁸ In april 2014 werden hier 40 panden te koop aangeboden en 15 voor verkoop aangekondigd. Drie objecten waren alleen te huur.

¹⁸ www.rvob.nl/producten_en_diensten

Een deel van het rijksvastgoed bestaat uit kantoorpanden van soms enkele duizenden vierkante meters in oppervlakte. Deze bevinden zich in en nabij steden waar in het verleden rijkstaken naar zijn gedecentraliseerd. Daarnaast zijn er in het landelijk gebied gebouwen en terreinen die de overheid niet meer kan of wil gebruiken, zoals defensielocaties, gevangenissen, groepsaccommodaties, woonboerderijen en kleinschaliger bedrijfsruimten. Hoewel de kantoorcomplexen zich ook lenen voor huisvesting van 'woonurgenten', bevinden zich met name in de andere segmenten kansen voor flexwonen. Daarbij gaat het vaak om tijdelijk gebruik van herontwikkelde projecten waarin de exploitatie kan plaatsvinden. Het kazerneterrein in Ede, waar een locatie van Hotel Flex Force is gevestigd, is een geslaagd voorbeeld. De huisvester heeft hier het oude officiershotel in gebruik samen met een bijgebouw waar recreatievoorzieningen voor de bewoners zijn gecreëerd.

Staatsbosbeheer

Vanuit haar taak als beheerder van natuur heeft Staatsbosbeheer veel grond in eigendom. In deze gebieden bevinden zich ook 1800 bouwwerken, van uitkijktorens tot bunkers, forten en gemalen. Het bezit van Staatsbosbeheer dat bestaat uit woningen, boerderijen, bedrijfspanden en werkschuren is in principe geschikt voor herbestemming naar een verblijfsfunctie voor bijvoorbeeld arbeidsmigranten. Begin 2014 stonden 62 objecten in deze categorie leeg en de komende tijd zullen er daar ruim 20 bij komen.

Net als het RVOB volgt Staatsbosbeheer een transparant proces bij uitgifte. Voor elk object wordt een afweging gemaakt en bij verkoop verschijnt het aanbod op de eigen website.¹⁹ Verschil met het rijksvastgoed is dat het vaak relatief kleine panden betreft van gemiddeld 100 tot 200 m². Bovendien moet herbestemming passen in de doelstellingen van Staatsbosbeheer en de beschermde status van natuurgebieden waar de objecten staan. Het feit dat relatief veel eigendom van Staatsbosbeheer zich bevindt buiten de regio's waar veel tijdelijke arbeidsmigranten werken, zoals de noordelijke provincies, maakt het uiteindelijke geschikte aanbod relatief klein. Toch zijn er in landelijk gebied kansrijke matches te maken en staat Staatsbosbeheer hiervoor open.

21

Maatschappelijk vastgoed

Naast commercieel en rijksvastgoed is er een categorie panden die zich in potentie goed leent voor transformatie naar huisvesting voor buitenlandse flexibele arbeidskrachten, het maatschappelijk vastgoed. Van oudsher gaat het om kerken, kloosters en scholen. Daarnaast komen door maatschappelijke ontwikkelingen ook sociaal-culturele voorzieningen zoals buurthuizen, verzorgings- of verpleegthuizen leeg te staan. Samen met voormalige hotels zijn dit door hun vroegere bestemming bij uitstek gebouwen waar flexwonen een snelle en waardevolle oplossing voor biedt.

Binnen de kloosters werden reeds enkele locaties met succes herbested voor arbeidsmigranten, zoals Stella Maris te Welberg. In opdracht van Platform31 inventariseerde 'Bouwstenen voor Sociaal' in gebieden waar relatief veel buitenlandse werknemers wonen nieuwe leegstaande locaties in het maatschappelijk vastgoed.²⁰ Ze vonden hierbij vijf voormalige basisscholen, een gymzaal, een kerk die in gebruik was als kinderdagverblijf en een oud badhuis dat dienst deed als buurthuis. Geen daarvan had een verblijfsfunctie, maar ervaringen bij het Grafisch Lyceum in Eindhoven, dat deel uitmaakt van het experimentenprogramma huisvesting arbeidsmigranten van Platform31, leren dat de transformatie voor deze doelgroep kansrijk is.

¹⁹ www.staatsbosbeheer.nl/Over%20Staatsbosbeheer/Woningen%20en%20bedrijfspanden.aspx

²⁰ <https://maps.google.nl/maps/ms?msid=207447110357226881260.0004f3b1743fc9080ea70&msa=0&dg=feature>

Zeker in combinatie met andere buurtgerichte functies kan een nieuw exploitatiemodel groeien. Daarbij zijn het dikwijls panden met een lage waarde en meer al aanwezig sanitair dan een kantorencomplex, wat kosten voor verbouwing gunstig doet uitvallen. Ook staan deze gebouwen vaak midden in een wijk, waardoor het opheffen van leegstand een positief effect heeft op de leefbaarheid.

In het zorgvastgoed is het potentieel voor transformatie naar flexwonen duidelijk aanwezig. Op korte termijn zullen door de veranderingen in de langdurige zorg veel locaties leeg komen te staan die door hun verblijfsbestemming bij uitstek geschikt zijn. Bouwstenen voor Sociaal vond twee te koop staande woon-zorgcomplexen, maar bekend is dat een toenemend aantal verzorgingshuizen de deuren sluit. De ervaringen tot nu toe leren dat eigenaren van zorgvastgoed een pension voor arbeidsmigranten nog niet zo vaak als potentiële nieuwe invulling van hun panden zien. Onder corporaties is een lichte kentering, zo blijkt uit een inventarisatie van Aedes en het voorbeeld van complex De Lus in Zwijndrecht.²¹ Zorginstellingen met eigen vastgoed lijken weinig bekend met het huisvestingsvraagstuk voor buitenlandse arbeidskrachten en de kansen die dit voor hun bezit biedt. Sinds enige tijd kent Nederland echter het College Sanering Zorginstellingen, dat toeziet op de verkoop of verhuur en herbestemming van zorgvastgoed. Naarmate de leegstand verder zal toenemen, kan hun adviserende rol belangrijk zijn om nieuwe richtingen te verkennen.

Onder de goede voorbeelden in de bijlage zijn twee locaties die voorheen voor de huisvesting en verzorging van ouderen in gebruik waren. Beide kampten met structurele leegstand maar hebben door de nieuwe bestemming weer een vitale toekomst. Een andere geslaagde casus, die na veel afstemming tussen de partijen gerealiseerd werd, is een voormalige GGZ-instelling in Limmen, gemeente Castricum. Via de wet op leegstandsbeheer wist uitzendbureau Dutch Foreigners Care het pand aan te kopen en te transformeren tot een nieuwe woonlocatie voor haar buitenlandse werknemers.

22

2.3 Het ontwikkelproces

Herbestemming van bestaand leegstaand vastgoed voor tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten staat of valt met een match tussen huisvesters op zoek naar een locatie en de eigenaar van een geschikt leegstaand gebouw. Voordat een project een duurzame vergroting van het aanbod oplevert, moet met succes een ontwikkeltraject worden doorlopen. De spelers hebben daarbij elk een belangrijke set instrumenten en regels in handen die zij kunnen inzetten om een initiatief vooruit te helpen.

Ontwikkeling begint bij een overeenkomst tussen de eigenaar van het vastgoed en de potentiële exploitant. De eerste moet daarbij doorgaans afboeken op de waarde van het pand. In ruil daarvoor vraagt hij zekerheid. Wanneer verkoop (nog) niet aan de orde is, is tijdelijke verhuur gunstig om verlies te compenseren. Voor huisvesters is dit aantrekkelijk wanneer ze geen afname door een uitzendbureau over langere tijd kunnen garanderen. Toch moeten commerciële huisvesters in deze periode wel de ontwikkelkosten terugverdienen.

Exploitatie voor enkele jaren is daarom gebaat bij een pand dat eenvoudig is te transformeren en herbestemmen, bijvoorbeeld doordat er een hotel of pension in gevestigd was. Zijn er meer investeringen nodig, dan is gebruik voor minimaal vijf tot tien jaar geboden om het financiële plaatje rond te krijgen.

²¹ Craats, J. van der, *Huisvesting arbeidsmigranten. 10 praktijkvoorbeelden*. Den Haag: Aedes, 2013.

Voor transformatie is doorgaans een (tijdelijke) bestemmingswijziging nodig om flexwonen mogelijk te maken. Met de wijziging van de Leegstandswet en Crisis- en Herstelwet is de speelruimte hiertoe verruimd. Zo mogen leegstaande kantoren en scholen voor een periode van tien jaar verhuurd worden en kunnen projecten sneller tot uitvoering komen. Ook als panden al de bestemming logies of verblijf hebben, en tussenkomst van de lokale overheid in principe niet direct noodzakelijk is, is vroegtijdig contact met de gemeente gewenst. Shortstay faciliteiten kunnen alleen met een lokale vergunning worden gerealiseerd. In het geval van panden met reguliere woningen, met name in de sociale huursector, moet op grond van de Huisvestingsverordening toestemming voor woningonttrekking worden verleend. Daarnaast gelden er voor logies bijzondere regels. Dit betreft bijvoorbeeld zwaardere eisen aan de brandveiligheid ten opzichte van reguliere woningen of bij studentenhuysvesting. Ook wordt er voor verblijf in pensions in principe toeristenbelasting geheven.

Om procedures te doorlopen is goede afstemming tussen huisvesters, de eigenaar van het vastgoed en de gemeente cruciaal. De goede voorbeelden in de bijlage laten zien dat vaak sprake is van lokaal maatwerk om flexwonen op een specifieke plek tot ontwikkeling te brengen. Partijen gaan samen op zoek naar de mogelijkheden binnen bestaande regelingen, waarbij de ruimte dikwijls groter blijkt dan men veronderstelde. Door het toenemen van kennis en ervaring van ambtenaren op dit punt, verloopt dit proces op lokaal niveau steeds soepeler. Duidelijk is dat flexibele woonvormen met een oppervlakte tot 1500 m² het makkelijkst te realiseren zijn omdat hiervoor lichtere procedures gelden. Dit legt beperkingen op aan de capaciteit, waardoor de beslissing in overleg met exploitant en gemeente moet worden genomen.

Huisvesters maken op basis van de mogelijkheden en randvoorwaarden van transformatie een verdienmodel voor exploitatie van het pand. Omdat het salaris van flexibele arbeidskrachten in productiewerk en de agrarische sector niet hoog is, laat hen dit beperkte ruimte. Uit de goede voorbeelden blijkt dat partijen rekenen met prijzen tussen de 50 en ruim 80 euro per persoon per week voor huysvesting. Met inbegrip van bijkomende kosten komt het neer op 250 tot 350 euro per maand. Dit dient niet alleen het verblijf te dekken, maar ook de aanvullende faciliteiten voor beheer en recreatie, inclusief bijbehorend personeel, die de meeste short- en midstay woonvoorzieningen hebben. Om dergelijke groepslocaties voor de commerciële huisvesters rendabel te maken, is daarom enige massa noodzakelijk. In de praktijk lijken projecten vanaf 100 plaatsen het meest duurzaam. Grote woonvoorzieningen zijn echter ook risicovol omdat, zeker bij seizoensarbeid, bezetting zelden volledig is. De meeste huisvesters houden rekening met periodieke leegstand, maar zullen een gebouw alleen herontwikkelen als ze het een groot deel van het jaar kunnen gebruiken.

23

Onder de goede voorbeelden zijn enkele locaties waarbij nauwelijks sprake was van transformatiekosten omdat het gebruik naadloos aansloot bij de vorige bestemming. Wanneer panden ingrijpend verbouwd en zelfs aangekocht moeten worden, komt het vraagstuk van financiering om de hoek kijken. Banken en beleggers zijn nog altijd weinig genegen leningen te verstrekken aan huisvesters van arbeidsmigranten. Het ontbreken van harde garanties wat betreft constante vraag, en dus een zeker rendement, liggen daaraan ten grondslag. Inmiddels heeft een aantal huisvesters een dusdanig goede staat van dienst dat ze investeerders langzaam weten te overtuigen. Vooral snog bieden uitzendbureaus in de praktijk nog de meeste uitkomst in het sluiten van de businesscase doordat ze, uit het oogpunt van goed werkgeverschap, samen met huisvesters de kosten voor bepaalde faciliteiten dragen. In het geval van onafhankelijke commerciële huisvesters die werken vanuit het scheiden van bed en werk, is dit minder makkelijk.

Dit is mede de reden dat gemeenten een beroep doen op woningcorporaties in de ontwikkeling van meer aanbod in flexwonen. Ze beschikken, in tegenstelling tot private aannemers en projectontwikkelaars, over eigen vermogen. Bovendien kunnen investeringen deels gedaan worden uit de onrendabele top waardoor ze meer risico kunnen dragen. Corporaties mogen short- en midstay voorzieningen echter niet commercieel exploiteren. Andere opties om kosten te dekken of te besparen zijn een creatief gebruik van fondsen en subsidieregelingen voor transformatie en herbestemming, bijvoorbeeld met gebruik van energieneutrale bouwmethoden. Deze richting wordt door verschillende spelers langzaam verkend.

2.4 De omgeving

Een laatste, maar niet onbelangrijke randvoorwaarde voor de realisatie van huisvesting voor tijdelijke buitenlandse werknemers in bestaand vastgoed, is een goede relatie met mensen die in de omgeving van de locatie wonen en werken. Zoals het SCP inventariseerde, is er nog veel onbekendheid en bezorgdheid ten aanzien van het verblijf van arbeidsmigranten in Nederland.²² Wooninitiatieven krijgen hier vrijwel altijd mee te maken. Locaties die in of dichtbij andere woningen of bedrijven liggen, roepen talloze vragen op en de herbestemming van leegstaande gebouwen voor deze doelgroep stuit vaak op verzet, soms tot de rechter aan toe. Dit doet initiatiefnemers afschrikken, laat een deel van de plannen sneuvelen en stemt ook bestuurders en gemeenteraden minder positief in hun opstelling tegenover nieuwe locaties.

24

Weerstand ontstaat bij gebrek aan informatie. Voor zowel het ontwikkelen als uiteindelijk het functioneren van flexwonen voor arbeidsmigranten is het creëren van draagvlak in de omgeving dan ook cruciaal. Bij transformatie van bestaand vastgoed verdient dit minstens zoveel aandacht als het voldoen aan alle normen, regels en procedures. Uit alle goede voorbeelden blijkt dat, wanneer initiatiefnemers adequaat met reacties uit de omgeving om weten te gaan, weerstand doorbroken wordt en zelfs om kan slaan in steun en samenwerking. Intensieve, directe betrokkenheid van de huisvester en het uitzendbureau is hiervoor de sleutel. Ze dienen zich open en transparant op te stellen en verantwoordelijkheid te tonen door deze taak niet af te schuiven naar de gemeente.

Draagvlak creëren begint bij het al in vroeg stadium 'meenemen' van de buurt. Dit gaat om het toelichten van de plannen en voorstellen van de partijen. Belangrijk in deze fase is dat de omgeving inzicht krijgt in de specifieke locatie, goede ervaringen elders en de gunstige effecten die transformatie op de wijk, dorp of stad kan hebben. Het gaat echter niet alleen om voorlichten, maar ook het erkennen van de positie en belangen van omwonenden en het bieden van gelegenheid om hun vragen en zorgen te uiten. Door hen een stem te geven in een klankbord- of beheergroep voelen ze zich serieus genomen en wordt een positieve sfeer gecreëerd omtrent het project. Een convenant waarin afspraken zijn vastgelegd, zoals bij het Zuiderparkhotel in Rotterdam, draagt hier verder aan bij. Wanneer een locatie eenmaal geopend is, kan de relatie onderhouden worden met open dagen waarop mensen een kijkje kunnen nemen in het pand of andere gelegenheden om de omgeving in contact te brengen met de woonvoorziening. Zo staat het café van het flexhotel in Warder open voor andere bezoekers waardoor zij ook de arbeidsmigranten leren kennen.

²² Dagevos, J. & M. Gijsbers, *Beeldvorming over arbeidsmigranten uit Oost-Europa*. In Burgerperspectieven, 4^e kwartaalbericht 2013, pp. 34-48. Den Haag: SCP, 2013.

Sleutel tot het vergroten en bestendigen van draagvlak ligt in de opzet van het beheer van de woonvoorzieningen. In de Universele Huisvestingsnorm is een 24-uurs beschikbare dienst in geval van calamiteiten opgenomen. De exploitanten hebben geleerd niet op deze post te bezuinigen, maar toezicht juist intensief en dichtbij te regelen. Bij de meeste short- en midstay voorzieningen wordt het beheer intern geregeld door een constant aanwezige huismeester die bewoners kan aanspreken. De ervaring leert dat dit effectiever is dan het opstellen van huisregels waar arbeidsmigranten zich aan moeten houden. Bovendien kan een lokale beheerder ook als contactpersoon voor de omgeving fungeren.

Hoewel dit geen vereiste is, bieden veel huisvesters de arbeidsmigranten in pandige voorzieningen om te eten, drinken, sporten en te ontspannen. Daarnaast wordt dikwijls overzicht gegeven van activiteiten in de omgeving waar bewoners gebruik van kunnen maken en zo 'in de omgeving' integreren. Enkele uitzendbureaus hebben aanvullend hierop een eigen kantoor in het pand gevestigd, waardoor er ook op het gebied van werk een direct aanspreekpunt in huis is.



Pension De Stek, Wieringerwerf

3 Conclusie en aanbevelingen: naar een duurzame match

Herbestemming van leegstaand vastgoed is bij uitstek een manier om meer aanbod van flexwonen te creëren, maar de realisatie van dergelijke projecten voor huisvesting van arbeidsmigranten blijft nog achter bij de kansen die er zeker liggen. De analyse in deze rapportage laat zien dat partijen wel op de goede weg zijn en langzaamaan slagen weten te maken. Er is sprake van een branche in opkomst. Hieronder wordt een aantal adviezen gegeven om een duurzame match op het gebied van huisvesting van arbeidsmigranten in leegstaand vastgoed naar het volgende niveau te brengen. Duidelijk is dat alle partijen in de markt hier een aandeel in hebben.

3.1 Een volwassen markt met meer chemie

Ondanks dat de grenzen al in 2007 opengingen, is het huisvesten van tijdelijke arbeidsmigranten uit de EU voor veel betrokkenen in Nederland nog steeds een relatief nieuw vraagstuk. Partijen hebben de afgelopen jaren aan elkaar moeten wennen en hebben langzamerhand wederzijds vertrouwen weten te winnen. Van een markt die aanvankelijk letterlijk en figuurlijk in de marge opereerde, ontwikkelt zich inmiddels een volwassen branche die een serieuze gesprekspartner is voor overheden en maatschappelijke instellingen. Mede door de Nationale Verklaring, het opstellen van de Uniforme Huisvestingsnorm en de recente oprichting van de Stichting Normering Flexwonen is de afgelopen jaren veel verbeterd in de kwaliteit van huisvesting. In eerste instantie lag de nadruk vooral op de uitzendbureaus die tijdelijke arbeidsmigranten naar Nederland halen, omdat zij ook verantwoordelijk zijn voor hun huisvesting. Door toename van de vraag is het ontwikkelen en exploiteren van flexwonen steeds meer een afzonderlijke taak geworden van zelfstandige, commerciële huisvesters. Omdat hun rol groter wordt, is het belangrijk dat zij ook meegaan in de professionaliseringslag. Daartoe dienen ze hun nog wat gesloten cultuur te doorbreken door vindbaar en benaderbaar te zijn buiten persoonlijke contacten en lokale netwerken. Uitkomen voor de activiteiten die men doet en de doelgroep waarop dit gericht is, hoort bij een professionele bedrijfstak. Dat omvat onder andere een heldere en vindbare website van het bedrijf waarop de projecten staan en waaruit blijkt dat de huisvester zich aan de normen voor flexwonen houdt. Een andere stap is het verder ontwikkelen van de in 2013 opgerichte Vereniging Huisvesters Arbeidsmigranten. Nu zijn hier nog maar enkele partijen bij aangesloten, terwijl juist betrokkenheid van de grote spelers een dergelijke branchevereniging gewicht geeft. Daarmee kan het ook een partij worden die vraag en aanbod beter bij elkaar brengt en zo bijdraagt aan de eigen bedrijfsvoering als aan de opgave in de markt.

Duidelijk is dat een betere zelfmarketing van huisvesters gebaat is bij een positievere beeldvorming op het thema arbeidsmigranten. Als spelers hun aanvankelijke terughoudendheid laten gaan, vindt men elkaar op de gedeelde opgave en wederzijdse expertise. Nu ontstaat een klik dikwijls op niveau van concrete initiatieven, maar om als een zelfstandige branche te functioneren zou de markt bij voorbaat meer ontvankelijk dienen te zijn voor flexwonen. Hierbij hoort het vertellen van een positief verhaal over woonvoorzieningen voor arbeidsmigranten. Dat begint al bij een objectieve naamgeving zoals flexwonen voor arbeidsmigranten. Daarnaast is het berichten over geslaagde projecten, uitspreken van ervaringen en het geven van meer bekendheid aan flexwonen nodig om een beter imago te creëren. Duidelijk is dat deze cases er zijn.

Spelers zouden hun schroom moeten overwinnen om deze met de wereld te delen. Voorbeelden zoals de film die het ministerie van BZK heeft laten maken over drie woningbouwprojecten voor arbeidsmigranten²³ en de publicatie van Aedes met tien goede voorbeelden in corporatiebezit, verdienen navolging onder uitzendbureaus, huisvesters, vastgoedeigenaren en lokale overheden.

3.2 Hulp bij het vinden van een goede match

Zowel huisvesters van arbeidsmigranten als aanbieders van leegstaand vastgoed zijn nog te weinig zichtbaar voor elkaar. Dit ligt deels aan het ontbreken van eenduidige, openbare informatie over beschikbare panden in de regio's waar behoefte is aan meer woonvoorzieningen, als aan de vraag in deze gebieden. Om een meer strategische manier van werken te krijgen is het belangrijk dat partijen hier meer zicht op gaan bieden, in elk geval aan elkaar. Naast open communicatie van uitzendbureaus en exploitanten, kunnen vastgoedeigenaren zich meer 'in de etalage' zetten door hun panden actief aan te bieden voor transformatie naar shortstay voorziening voor arbeidsmigranten, zoals dit nu steeds meer gebeurt voor studenten. Partijen die zich bezighouden met herbestemming, zoals gemeentelijke aanjaagteams, leegstandsbeheerders en vastgoedadviseurs, kunnen hier een belangrijke ondersteunende rol in spelen. Zij hebben vaak het beste overzicht van aanbod in een bepaald gebied. Met name voor het pakken van kansen in de leegkomende verzorgingstehuizen is een dergelijke proactieve strategie aan te bevelen.

28

Feit blijft dat de markt weinig transparant is. Het Expertisecentrum Flexwonen voor Arbeidsmigranten heeft ervaren dat partijen elkaar nauwelijks vinden op basis van een online marktplaats waar eigenaren, uitzendbureaus en huisvesters als het ware kunnen 'shoppen'. De reserves van beide partijen zullen hen ervan weerhouden enkel op basis van deze kanalen toenadering te zoeken. Bovendien gaat het in deze markt niet om generieke producten, maar is elke locatie maatwerk. Aanbod en vraag moeten kortom meer gericht gekoppeld worden. Dit kan alleen door hun belangen serieus te nemen en partijen in een beschermde omgeving kennis te laten maken zonder hun gevoelige informatie direct met iedereen te delen. Er zijn verschillende mogelijkheden bedacht om de partijen op deze manier te helpen tot een match te komen.

Netwerkbijeenkomst

Tijdens de bijeenkomsten die Platform31 organiseerde, is vastgesteld dat de belangen van de verschillende partijen soms sterk uiteenlopen. Dit maakt het lastig om directe matches aan te gaan. Er is een proces nodig om huisvesters en eigenaren van leegstaand vastgoed bij elkaar te brengen en vertrouwen te wekken.

Aan de hand van het bespreken van concrete cases is gebleken dat partijen, met name de exploitanten van flexwonen, wel bereid zijn zich open te stellen en ervaringen uit te wisselen. Dit toont aan dat er langzaam opening ontstaat in de markt en men zich meer bewust wordt van een gedeelde opgave. Tijdens de bijeenkomsten is het idee van een 'vastgoedcafé' geopperd, een netwerkbijeenkomst als vervolg op het ingezette proces, dat men als positief heeft ervaren. De toenemende behoefte om elkaar te treffen en kennis te delen zou in regionale bijeenkomsten met wisselende thema's georganiseerd kunnen worden door een onafhankelijke partij.

²³ <http://www.rijksoverheid.nl/documenten-en-publicaties/videos/2013/09/05/woningbouwprojecten-voor-arbeidsmigranten.html>

De nadruk zal hierbij moeten liggen op het professionaliseren van de branche. Dit betekent dat de vastgoedcafés vooral bedoeld zijn voor het netwerk van vastgoedaanbieders en ontwikkelaars.

Vastgoedportal

Ondanks de moeizame processen rondom transformatie van leegstaand vastgoed, zijn er steeds meer eigenaren die hun aanbod openbaar maken. Een deel van de markt voor huisvesting van arbeidsmigranten is daardoor inzichtelijker te maken door de kanalen waarop het aanbod gepresenteerd wordt, voor huisvesters te ontsluiten. Dit is vooral nuttig om de markt meer open te leggen voor nieuwe toetreders. Voor een vastgoed-Funda is de branche te klein, maar als alternatief heeft het Expertise-centrum Flexwonen voor Arbeidsmigranten een vastgoedportal ontwikkeld.²⁴ Hierin is een groot aantal directe links naar landelijk actieve aanbieders van vastgoed, zoals het RVOB, COA, Staatsbosbeheer en PostNL. Daarnaast zijn ook links naar lokale en regionale spelers opgenomen, zoals de gemeente Amsterdam en Breda, en wordt een overzicht gegeven van makelaars in bedrijfstvastgoed en leegstandsbeheerders, waaronder Camelot. Tot slot wordt doorverwezen naar websites met belangrijke informatie over transformatie van bestaand vastgoed, zoals het Transformatieteam en het Kadaster.

De portal is een openbaar en gratis toegankelijke website. Het Expertisecentrum Flexwonen voor Arbeidsmigranten wil hiermee het potentieel aanbod van leegstaande panden op één plek toegankelijk te maken. Door de informatie regelmatig bij te werken en uit te breiden moet een zo compleet mogelijk beeld ontstaan. Het Expertisecentrum voert echter geen screening uit op het aanbod. Wel wordt bij elke link kort uitleg gegeven over de partij en hun relevantie voor huisvesters van arbeidsmigranten.

De vastgoed Tinder

29

Op de markt voor huisvesting van arbeidsmigranten bevinden zich veel 'loslopende' partijen die op zoek zijn naar een match maar elkaar niet weten te vinden. Ze hebben hulp nodig om met elkaar in contact te komen. Voor veel partijen is het zichzelf openstellen al een hele uitdaging en bovendien hebben ze over en weer vaak reserves die hen doen afschrikken zelf de eerste stap te nemen. Onder huisvesters en vastgoedeigenaren lijkt behoefte te zijn aan een vergaande bemiddelingsfunctie bij het aangaan van contacten. Deze makelaarsfunctie vergt echter veel organisatie en kan eventueel door een commercieel bedrijf worden opgepakt. Het Expertisecentrum Flexwonen voor Arbeidsmigranten heeft een lichtere variant bedacht die partijen op basis van informatie actief aan elkaar koppelt. In analogie met de populaire datingapp is dit de Vastgoed Tinder genoemd.²⁵

Om deel te nemen aan de Vastgoed Tinder maken zowel aanbieders van vastgoed als exploitanten van flexwonen een zoekprofiel aan binnen een beschermde omgeving. Hiertoe vullen ze een intakeformulier in met informatie over zichzelf en het pand dat ze zoeken of in de aanbieding hebben. Partijen bepalen zelf welke gegevens ze opnemen, maar hoe duidelijker ze zijn, hoe gericht ze gematched kunnen worden. Het Expertisecentrum beoordeelt de informatie van de partijen en zoekt naar mogelijke koppelingen in het bestand. Wanneer ze een match kansrijk achten, wordt deze voorgesteld aan de partijen. Pas als ze beiden instemmen, krijgen ze elkaars identiteit en kenmerken te zien. Het leggen van contact is vervolgens aan hen.

²⁴ <http://www.vastgoedbank-flexwonen.nl>

²⁵ <http://www.vastgoed-tinder.nl>

Net als bij de echte dating app komen gegevens door deze opzet niet in de openbaarheid tot een wederzijdse 'like' is gegeven. In tegenstelling tot de vastgoedportal wordt er geen enkele informatie gepubliceerd of gedeeld zonder nadrukkelijke toestemming en wordt dit alleen gedeeld met de twee partijen.

Aanmelding voor deze service, en het invullen van het intakeformulier, is vooralsnog gratis. Basis is een *no cure no pay*-systeem, waardoor er geen kosten of risico's zijn voor deelname. Pas wanneer een potentiële match slaagt, dus als men gaat 'daten', betalen de partijen een klein bedrag voor de bemiddeling. De toekomst zal moeten uitwijzen of dit een succesvol instrument is om meer matches, en transacties, tussen vragers en aanbieders te bewerkstelligen. Het instrument lijkt vooral geschikt voor de al actieve partijen die nu nog op hun netwerken leunen, maar graag willen professionaliseren. Het Expertisecentrum zal de Vastgoed Tinder voor hen verder gaan ontwikkelen.

Thuis in Limburg Tijdelijk

Als strategie voor het omgaan met de bevolkingsdaling hanteert de regio Noord- en Midden-Limburg het aantrekken en vasthouden van nieuwe inwoners. Dit vraagt om voldoende goede en betaalbare huisvestingsmogelijkheden. Hiertoe hebben zes woningcorporaties hun aanbod gebundeld op de website Thuis in Limburg.²⁶ In aanvulling hierop werkt de corporatie Wonen Limburg samen met enkele uitzendbureaus en huisvester van arbeidsmigranten en de gemeenten Peel en Maas, Venray en Horst aan de Maas aan een speciale website waarop tijdelijke huisvesting wordt aangeboden, genaamd Thuis in Limburg Tijdelijk. De site is bedoeld voor woonurgenten, waaronder arbeidsmigranten. Doel is één loket te creëren waar woningzoekenden zich oriënteren en uiteindelijk een keuze maken. Het huisvestingsaanbod wordt getoond met foto's, plattegronden en uitgebreide informatie, waarmee een goed beeld ontstaat van de kwaliteit, prijs en service. Aanbieders en zoekers kunnen kiezen uit shortstay, voor een periode van maximaal zes maanden, en midstay voor een periode van maximaal vijf jaar.

30

De opzet van Thuis in Limburg Tijdelijk is uniek omdat het bemiddelt tussen partijen en hun belangen bundelt. Door het aanbod open te presenteren worden woonurgenten beter bediend en exploitanten uitgedaagd om met kwalitatief goede huisvesting te komen. Zo draagt het bij aan een betere samenwerking tussen alle lokale spelers. Tevens zorgt de site voor meer transparantie op de markt. Enerzijds krijgen uitzendbureaus en huisvesters zicht op beschikbare panden, anderzijds komt er kijk op de vragers en hun wensen. Daartoe wordt een marktmonitor aan de website gekoppeld. Uiteindelijk moet Thuis in Limburg Tijdelijk zorgen voor het realiseren van een woonketen van eerste tijdelijke opvang naar reguliere huisvesting in de provincie.

3.3 Een geoliede samenwerking

Meer initiatieven voor transformatie van bestaande panden naar flexwonen voor arbeidsmigranten ontstaan vooral door meer contacten tussen exploitanten van flexwonen en eigenaren van leegstaand vastgoed. Professionalisering van de branche, meer positieve PR en instrumenten die matches faciliteren zijn daarvoor belangrijk. Een geslaagde match zit echter niet alleen in 'het elkaar vinden' maar ook in het succesvol doorlopen van een aantal spelronden.

²⁶ www.thuisinlimburg.nl

Uiteindelijk dient het te leiden tot meer duurzame locaties. Momenteel maakt de flexibiliteit van bestaand vastgoed veel initiatieven voor huisvesting van arbeidsmigranten nog kwetsbaar. Naast een matchingsbank is het daarom ook nodig de hobbels op gebied van financiering, draagvlak en procedures weg te nemen.

Zoals in hoofdstuk 3 beschreven kunnen gemeenten matches veel meer stimuleren. Dit kan door de rol van het oliemannetje te spelen; extern door vastgoedeigenaren bewust te maken van kansrijke transformatiemogelijkheden en intern door een eigen strategie te ontwikkelen. Alle gemeenten die deel uitmaken van een regio waar arbeidsmigranten werken en wonen zouden een uitgewerkte beleidslijn moeten hebben waarbij handhaven en faciliteren hand in hand gaan. Ook integrale afstemming tussen afdelingen en inzicht in te volgen procedures en geldende regels helpen initiatieven de stap naar uitvoering snel te doorlopen. Bestuurders kunnen daarbij het verschil maken, maar ook ambtenaren en raadsleden hebben een rol in dit proces. Belangrijk is te erkennen dat short- en midstay woonvoorzieningen de beste oplossing zijn om aan de gestelde opgaven te voldoen.

Om de risico's van transformatie van bestaand vastgoed voor de huisvesting van arbeidsmigranten te verminderen, en daarmee het aanbod te stimuleren, dient het verdienmodel van deze markt verbeterd worden. Huurprijzen kunnen in deze markt niet makkelijk omhoog, maar ontwikkelkosten, financieringsmogelijkheden en de terugverdienperiode zijn knoppen waar partijen wel aan kunnen draaien. Binnen de landelijke regelgeving op dit punt zijn de afgelopen tijd enkele knelpunten weggenomen. Zo biedt de Leegstandswet meer ruimte in de termijn dat leegstaand vastgoed tijdelijk in de verhuur gegeven kan worden. Voor leegstaande woningen is de periode thans zeven jaar en voor kantoren en scholen zelfs tien jaar. Door de Crisis- en Herstelwet kunnen de procedures om ruimtelijke projecten op lokaal niveau tot uitvoering te brengen, sneller doorlopen worden. Ook flexwonen voor arbeidsmigranten kan hiervan profiteren. Verder kunnen belastingplichtige verhuurders met de regeling Vermindering Verhuurderheffing 2014 (RVV 2014) vermindering krijgen op de verhuurderheffing. Het gaat om verhuurders met meer dan tien huurwoningen met een huurprijs tot en met de liberalisatiegrens. Bij verbouw van niet voor bewoning bestemde ruimten tot huurwoningen geldt een korting van € 10.000,- per gerealiseerde huurwoning, bij een investering van ten minste € 25.000,-.²⁷

31

Hoewel staatsteun aan projecten voor short- of midstay locaties niet is toegestaan, zijn andere vormen van ondersteuning wel mogelijk. Zo kunnen provincies een rol pakken, zoals bij de herbesteding van zorgcomplex Kuileveld in het Limburgse Grubbehoove. Het gebouw stond al geruime tijd leeg en leent zich door de verblijfsbestemming goed voor huisvesting van arbeidsmigranten. Omdat het aansluit bij de opgave in de regio, zijn de gemeente Horst aan de Maas, corporatie Wonen Limburg met de provincie een overeenkomst aangegaan. Wonen Limburg neemt daarbij de investering en de exploitatie van het pand voor haar rekening en de provincie en gemeente stellen zich garant voor € 15.000,-, onder andere vanuit het transitiefonds Limburgse woningmarkt. De vijftien woonunits met gedeelde voorzieningen worden voor € 150,- per maand verhuurd aan arbeidsmigranten. Wanneer de bezettingsgraad onvoldoende is om uit de kosten te komen, kan Wonen Limburg aanspraak maken op de garantiestelling. Vooralsnog is het een proefproject met de maximale termijn van tien jaar. Wanneer het succesvol blijkt, wil de provincie vaker initiatieven voor het huisvesten van woonurgenten in leegstaand vastgoed op deze wijze gaan stimuleren.

²⁷ Zie voor meer info <http://www.rvo.nl/subsidies-regelingen>

Exploitanten kunnen in het zoeken naar wegen om initiatieven voor flexwonen van arbeidsmigranten in bestaand vastgoed sneller en makkelijker te realiseren, ook op zoek naar andere marktmodellen. Een optie die nog weinig verkend wordt, is het combineren van huisvesting van verschillende bewonersgroepen. De Short Stay Facility in Dordrecht was een van de eerste locaties in Nederland en tot nu toe ook vrijwel de enige waar bewoners van alle achtergronden, herkomst en verblijfsperspectief door elkaar heen wonen. Reeds in de jaren negentig nam corporatie Woonbron dit initiatief, maar andere exploitanten zijn zich in het vervolg vooral gaan richten op specifiek studenten, buitenlandse arbeidskrachten of 'creatieven'. Hiermee vallen ten eerste een aantal kleine doelgroepen buiten de boot. Ze zijn aangewezen op relatief dure woonhotels of particuliere huurwoningen. Ook zorgt het feit dat de vraag in enkele categorieën woonurgenten ondoorzichtig en afzonderlijk te gering is, ervoor dat kansrijke leegstaande panden niet getransformeerd worden naar flexwonen. Innovatie van businessmodellen kan hier uitkomst bieden.

Door verschillende bewonersgroepen te mengen is er veel meer mogelijk. Combinatievormen zijn interessant op gebied van financiering, verdeling van de kosten en exploitatie omdat het risico over meerdere partijen wordt verdeeld. Ervaring in de SSF leert ook dat het samenwonen van verschillende doelgroepen in de praktijk prima werkt. Obstakels in de juridische constructie wat betreft het wonen, regelgeving en beheer kunnen ongetwijfeld in de praktijk met maatwerk overwonnen worden. In een van de experimenten voor de huisvesting van arbeidsmigranten ondersteunt Platform31 corporatie Wonen Limburg hierbij. In Panningen wordt medio 2014 het project Irenehof geopend dat net als de SSF onderdak zal bieden aan verschillende woonurgenten. Door het verbinden van een termijn aan het huurcontract, waarmee in studentenhuisvesting ervaring is opgedaan, wordt doorstroming vanuit deze midstay voorziening gegarandeerd. Exploitatie is in dit geval wel in hand van een partij. Het in samenwerking ontwikkelen van een gemengd complex door huisvesters uit de verschillende branches, waarbij elk een deel voor zijn rekening kan nemen, is nog een onverkennde, maar tevens kansrijke optie.

32



't Slothuys, Spanbroek

Bijlage: vijf goede voorbeelden

Om een beeld te krijgen van succesfactoren ging Platform31 op zoek naar goede voorbeelden van flexwonen voor arbeidsmigranten in getransformeerd vastgoed. Daarbij zijn vijf criteria gehanteerd:

- 1 Het is volledige herbesteding in een bestaand pand.
- 2 Er wonen minimaal vijftig arbeidsmigranten in één gebouw.
- 3 De projecten zijn na 2007 gerealiseerd.
- 4 De locatie voldoet aan de geldende normen voor huisvesting van arbeidsmigranten.
- 5 De woonvoorziening functioneert goed in de omgeving.

Op basis van deze aspecten werden vijf casussen geselecteerd, verdeeld over Nederland en onderling voldoende verschillend. Deze zijn nader geanalyseerd op onder meer de initiatiefnemers, kenmerken van het pand, verloop van het proces, de samenwerking tussen de betrokken partijen, de wijze van financiering, het draagvlak van omwonenden en de kwaliteit van huisvesting die gerealiseerd is.

Informatie is verkregen door deskresearch en interviews met betrokken huisvesters van de vijf locaties.

1 Flexhotel Zuiderpark, Rotterdam

Begin 2014 opende het Flexhotel Zuiderpark in Rotterdam-Zuid haar deuren voor zo'n 280 arbeidsmigranten. Het voormalige Zuiderparkhotel was in de jaren negentig al leeg komen te staan waarna het in gebruik werd genomen als Asielzoekerscentrum. Het COA had het pand echter al weer enige tijd verlaten toen Hotel FlexForce, huisvester van arbeidsmigranten in o.a. Ede, er zijn oog op liet vallen. Contact werd gezocht met uitzendbureau Tempo-Team en in juni 2013 stapten de initiatiefnemers met hun plan naar de gemeente. De gemeente reageerde in beginsel positief, hoewel er vanuit de buurt de nodige bezwaren waren. Al meteen zijn de omwonenden bij het proces betrokken en is er een beheerconvenant gemaakt tussen de deelgemeente Feyenoord en het Flexhotel. In de daaropvolgende periode is het gebouw aangepast en opgeknapt zodat begin januari de deuren konden worden geopend.



Door de goede samenwerking tussen de ontwikkelaars en de gemeente is ontwikkeling van dit project relatief snel gegaan. Het pand staat op een goede plek, in een deel van de stad waar al veel arbeidsmigranten wonen, maar op enige afstand van de omliggende bebouwing. De bestaande indeling als hotel met kamers, sanitair en keukens, en een eigen parkeerterrein is zeer geschikt voor de nieuwe functie. Een tweede factor zijn de grote, gevestigde partijen als

initiatiefnemers. Hotel FlexForce is al jaren actief in de branche en wist het pand aan te kopen, zodat het proces volledig in eigen hand bleef. Tempo-Team opende ooit een van de eerste pensions voor arbeidsmigranten en is nu betrokken bij vele projecten voor flexwonen. De ervaring van deze partijen en hun langlopende samenwerking wekte vertrouwen bij de gemeente Rotterdam die het project vanaf het begin steunde. Het flexhotel sloot naadloos aan bij beleid van wethouder Karakus (Wonen) om betere huisvesting voor buitenlandse werknemers in de stad te stimuleren. Bij de afdeling Stadsontwikkeling

zijn vervolgens alle fysieke en procedurele randvoorwaarden doorlopen. Dit bestuurlijk en ambtelijk commitment was een derde en cruciale factor in de snelle realisatie van het plan.

Het verzet uit de buurt dat na een eerste voorlichtingsbijeenkomst opkwam, vormde nog wel een obstakel. Het flexhotel staat aan een doorgaande weg midden in een woonwijk. Ook bleek het pand compleet uitgewoond. In een half jaar tijd is er grondig verbouwd en heeft de gemeente een klankbordgroep met bewoners opgezet waar ook de directeur van Hotel FlexForce actief aan deelnam. Uiteindelijk zijn circa 150 tweepersoonskamers gerealiseerd met eigen badkamer, televisie en koelkast. Koken kan in een centrale ruimte en in het gebouw is een fitnessruimte aanwezig. De bewoners betalen ongeveer € 50,- per week aan kale huur, hetgeen door de werkgever op hun loon wordt ingehouden. Opzet is dat ze drie tot zes maanden in het hotel verblijven. Aan het beheer heeft de huisvester veel aandacht besteed. Er is een website ingericht waar klachten gemeld kunnen worden en in het hotel zelf woont een Pools- en Nederlandssprekend echtpaar dat als huismeester optreedt. Ze regelen alle dagelijkse zaken rondom het gebouw en zien toe op het beperken van overlast. Na 22:00 moet het stil zijn in het gebouw en alcohol mag alleen met mate gebruikt worden in de gemeenschappelijke ruimten. De beheersafspraken zijn vastgelegd in een convenant dat door alle betrokken partijen is ondertekend. Met het draagvlak dat hiermee verkregen is, lijkt niks een duurzaam succes in Rotterdam in de weg te staan.

2 De Lus, Zwijndrecht

34

De Lus is een seniorencomplex van woningcorporatie Woonkracht10 in Zwijndrecht. De flat, met veel verouderde en relatief kleine appartementen, kampte al enige tijd met leegstand. De corporatie probeerde dit op te vullen met verhuur aan een zorgaanbieder die er ouderen met een AWBZ-indicatie huisvestte. Het verzorgd wonen bood echter onvoldoende oplossing waarop Woonkracht10 een aannemer vroeg om een verbouwingsplan te maken. Deze oriënteerde zich tevens op alternatieve gebruiksmogelijkheden, waaronder huisvesting voor arbeidsmigranten. Vervolgens werd de interesse gepolst bij Koweli Real Estate, de vastgoedtak van uitzendbureau Goodmorning met circa 1500 Poolse en Roemeense medewerkers in dienst en reeds goed bekend bij de aannemer. Zowel Koweli als Woonkracht10 reageerden enthousiast en besloten de samenwerking aan te gaan.

Intentie van beide partijen was een langjarig huurcontract aan te gaan met optie tot aankoop van het hele gebouw. Zich bewust van de risico's van dergelijke projecten en het feit dat men uit twee heel verschillende werelden afkomstig is, ging men niet over een nacht ijs. Afgesproken werd dat het eerste jaar een pilot zal zijn waarna op basis van evaluatie besloten wordt over het vervolg. Om slagvaardig te kunnen handelen, tuigt de corporatie een specifieke projectorganisatie op en wordt na verloop van tijd één contactpersoon als "loket" aangewezen. Gedurende de eerste maanden wordt gewerkt aan een passende beheersconstructie en verhouding met de andere, reguliere huurders. Voor dit laatste is uitgebreid overleg met de bewonerscommissie. Ook voeren de partijen samen het gesprek met de gemeente Zwijndrecht, die in eerste instantie twijfelt of het project binnen het beleid valt. Na bezoek aan het voor de huisvesting van buitenlandse arbeidskrachten van Goodmorning herontwikkelde Stella Maris-klooster, volgt echter volledige medewerking.

De steun van de gemeente is hard nodig om het project binnen alle regels en procedures gestalte te geven. De expertise, doorzettingskracht en bereidheid tot maatwerk van alle partijen zijn belangrijke succesfactoren. Complicerend element is dat de appartementen vallen onder de sociale woning-

voorraad. Het verlenen van de overeenkomst voor onttrekking vormde een van de belangrijkste obstakels op weg naar uitvoering. Daarnaast staat het bestemmingsplan enkel verhuur aan huishoudens toe, hetgeen de huisvester slechts voor de éénkamer-appartementen kan garanderen. Voor de overige appartementen wordt door de gemeente een ontheffing afgegeven, echter voor maximaal 1500 m². Dit betekent dat Koweli niet alle leegstaande woningen kan overnemen.

Na bijna een jaar van voorbereiding sluiten Koweli en Woonkracht10 eind 2012 een eerste huurovereenkomst voor 15 appartementen. Deze worden, tegen geringe investering, opgeknapt naar de huisvestingsnormen voor arbeidsmigranten en vervolgens doorverhuurd aan uitzendkrachten. Het gaat nadrukkelijk niet om logies, maar mid- en longstay met zelfstandige faciliteiten. De arbeidsmigranten wonen er vaak met hun partner of gezin. De huur die ze betalen is marktconform en omvat tevens een bijdrage voor water, energie, kabel-tv, internet, gemeentelijke belastingen en gebouwbeheer. Rondom het gebouw is volop parkeergelegenheid voor bewoners die gebruik maken van een auto van het uitzendbureau. Vanaf het begin kent de Lus twee huismeesters, een ambulante van Woonkracht10 en een nachtportier vanuit de huisvester. Omdat in het complex ook een kantoor van Goodmorning gevestigd is, is er vrijwel altijd iemand voor toezicht, vragen en klachten aanwezig.



35

In de loop van 2013 zijn steeds meer appartementen door Koweli gehuurd. Aan het eind van het jaar hebben de partijen, na gesprekken met andere bewoners en gebruikers van het gebouw, besloten hun samenwerking voort te zetten. Begin 2014 werden 70 van de 112 appartementen bewoond door buitenlandse werknemers van Goodmorning. Omdat er vaak meer mensen in een appartement zitten, komt dit neer om circa 100 arbeidsmigranten in het complex. Ze zijn daarmee inmiddels in de meerderheid. Het samenwonen van de Nederlandse senioren en Poolse flexwerkers gaat over het algemeen prima. Enkele problemen met geluidsoverlast en afval zijn in overleg opgelost. Zo is onder andere het aanvankelijke rookverbod in het gebouw opgeheven toen dit voor veel ongemak bleek te zorgen. Naarmate er meer appartementen door Koweli gehuurd worden, zal de huisvester investeringen in het pand plegen. Zo is het plan de verouderde recreatieruimte op te knappen met meer recreatievoorzieningen gericht op de huidige populatie. Ook zal er op termijn een receptie bij de ingang gecreëerd worden. Waar de toegang van het gebouw nu nog vrij is, zal dan met een passysteem gewerkt worden.

3 't Slothuys, Spanbroek

Net als het Flexhotel Zuiderpark, was 't Slothuys in Spanbroek ooit een hotel dat reeds enige tijd een andere bestemming had. In dit geval ging het om een verzorgingstehuis annex zorghotel. In 2007 kocht vastgoedontwikkelaar Harry Schouten het pand in de gemeente Opmeer, tussen Heerhugowaard en Hoorn, met als doel het te slopen en op de locatie woningen terug te bouwen. Door de crisis bleek dit plan op korte termijn niet haalbaar. Om leegstand te voorkomen werd gezocht naar een tijdelijke opvulling. De eigenaar kwam uiteindelijk in contact met uitzendbureau NL Jobs dat op zoek was naar huisvesting voor hun buitenlandse werknemers, aanvullend op de particuliere huurwoningen die zij meestal gebruiken. In het begin moesten de spelers aan elkaar wennen en bestond bij de eigenaar wat koudwatervrees. Toch besloot men de samenwerking aan te gaan. Na overeenstemming over de huurprijs gingen de partijen naar de gemeente waar ze geïnteresseerde, maar ook sceptische reacties kregen. NL Jobs heeft zich vervolgens uitgebreid aan ambtenaren, wethouders en de burgemeester voorgesteld en de plannen uitgelegd, om zo het vertrouwen te winnen. Ook is een voorlichtingsbijeenkomst gehouden voor omwonenden die zich verenigden in een klankbordgroep om overleg te voeren met de initiatiefnemers. Als resultaat van de open communicatie ging de gemeenteraad in 2008 akkoord met een tijdelijke exploitatievergunning.

Door de vroegere bestemming als hotel en verzorgingstehuis was het gebouw makkelijk te transformeren. Ook kon vrijwel al het meubilair worden overgenomen. De investering, die het uitzendbureau volledig zelf gedaan heeft, is met name gaan zitten in het vervangen van de professionele keuken, het aankopen van extra witgoed en aanleggen van een professionele brandbeveiliging.

36

Enkele regels en procedures, zoals de heffing van toeristenbelasting op logies en het feit dat maar 20 procent op het loon van werknemers ingehouden mag worden, bleken de exploitatie als woonvoorziening zeer krap te maken. Door goed en direct overleg met de gemeente is hier een maatwerkoplossing voor gekomen waar alle partijen tevreden mee zijn.



Het pand is ingericht als een woongroep voor 160 met name Poolse medewerkers van NL Jobs. De meesten zijn jonge seizoenarbeiders in de agrarische sector die het werk puur doen om geld te verdienen en slechts korte tijd in Nederland verblijven. Ze betalen voor het verblijf ongeveer € 80,- euro per week. Na een kleine verbouwing telt de short-stayfaciliteit thans in totaal 80 tweepersoonskamers met eigen sanitair. Koken gebeurt in de gemeenschappelijke keuken. Effectief heeft iedere bewoner ruim 16 m² tot zijn beschikking, maar het pand kent een grote tuin en enkele gemeenschappelijke ruimtes. Tevens kan op eigen terrein geparkeerd worden.



37

In het gebouw is een kleine vestiging van het uitzendbureau gerealiseerd. Daarnaast wonen er twee beheerders die verantwoordelijk zijn voor de veiligheid en het onderhoud. Voor de bewoners geldt een streng regime waarin misdrijvingen directe consequenties hebben. Ze moeten zelf hun kamer schoonhouden, drank is in principe alleen daar toegestaan en bezoek wordt tot het minimum beperkt. Hier tegenover stelt NL Jobs een activiteitenprogramma met taallessen, uitjes, deelname aan de plaatselijke voetbalclub en de katholieke parochie. De arbeidsmigranten draaien hierdoor mee in de lokale gemeenschap.

Waar de woonvoorziening voor tijdelijke arbeidsmigranten begon als pilot, bestaat het inmiddels al zes jaar. Doordat het uitzendbureau geïnvesteerd heeft in lokaal draagvlak, kwalitatief goede huisvesting en intensief beheer, functioneert 't Slothuys goed. In de praktijk zijn er nauwelijks klachten, al blijven enkele dorpsbewoners principieel tegen de invulling van het pand. Bij de eerste verlenging van de exploitatievergunning in 2011 tekenden ze bezwaar aan, maar dit werd ongegrond verklaard. Toch is de toekomst van de locatie niet zeker. Het pand is oud en verdient een grote renovatie voor de langere termijn. Ook heeft de eigenaar nog steeds plannen voor sloop en nieuwbouw. Voor 2016 is daarom een heroverweging voorzien.

4 Penson De Stek, Wieringerwerf

Vastgoedbelegger Oudesluis BV kocht enkele jaren geleden de voormalige fabriekshallen van Driessen op bedrijventerrein De Stek in Wieringerwerf op. Inmiddels zijn de meeste loodsen verhuurd, maar stond het kantoordeel nog leeg. Het gebied ligt midden in Agripoort waar NW3, de lokale tak van het uitzendbureau Flexible Human Services (FHS) uit Noordwijkerhout, steeds meer buitenlandse arbeidskrachten heeft werken. Vastgoedadviseur Rotteveel M4 was daarom al enige tijd op zoek naar geschikte locaties voor een nieuwe woonvoorziening. In opdracht van het huisvestingsbedrijf van FHS, Dutch Foreigners Care, zijn meerdere panden bekeken voordat de partijen uiteindelijk bij De Stek uitkwamen. Eigenaar Oudesluis bleek niet onwelwillend tegenover het idee te staan. Verhuur aan arbeidsmigranten om de leegstand op te heffen, was zelfs eerder onderzocht maar bleek men niet zelfstandig te kunnen exploiteren. Ook de gemeente toonde zich bereid om medewerking te verlenen aan het plan. Hieraan droeg bij dat zowel Dutch Foreigners Care (DFC) als de gemeente reeds ervaring hebben in het huisvesten van buitenlandse arbeidskrachten. De positieve referenties elders hielpen zeer voor het draagvlak.



38

Rotteveel M4 en DFC zijn vervolgens de mogelijkheden gaan verkennen, zoals op gebied van de veiligheid en de woonvorm. Daaruit bleek dat herbestemming het eenvoudigst is bij beperking tot 1500 m² omdat dan een snelle, minder complexe procedure gevolgd kan worden. Dit legt ook grenzen op het aantal personen op de locatie, hetgeen het draagvlak bij de gemeente verder vergrootte. Desondanks verliep het traject moeizaam omdat het lokale beleid rondom de huisvesting van arbeidsmigranten nog in de maak was en er veel aanvullende eisen aan de locatie werden gesteld. In dit stadium werd tevens contact gezocht met omwonenden en omliggende bedrijven om hen bij het plan te betrekken. Begin 2013 hield Rotteveel M4 een presentatie waarbij de initiatiefnemers alle vragen konden beantwoorden. Uiteindelijk stemde de gemeenteraad aan het eind van het jaar in met het project en werd begin 2014 de vergunning afgegeven. Drie maanden later is de locatie feestelijk door de wethouder geopend.

De keuze voor de lichte juridische constructie om een verblijfsbestemming mogelijk te maken, betekende in de praktijk dat er slechts 38 kamers voor maximaal 71 arbeidsmigranten gerealiseerd konden worden. Het gebouw is ingericht als shortstay voorziening voor tijdelijke buitenlandse werknemers in de agrarische sector. Er zijn een-, twee- en drie-persoonskamers met een eigen kookgelegenheid en gedeelde sanitaire voorzieningen. Ook is er een gemeenschappelijke ruimte gecreëerd en garandeert de huisvester 24-uurs toezicht van een beheerder die als aanspreekpunt voor gasten, buurtbedrijven en omwonenden functioneert.



39

Door de voormalige functie als kantoor was een grondige verbouwing nodig, al bleef die enigszins beperkt door de aanwezigheid van een kantine en douches met omkleedruimte op de begane grond. DFC heeft de kosten voor de transformatie, die uitkomen op ongeveer € 300.000,-, uit eigen middelen gefinancierd. Duidelijk is dat de marges in het exploitatiemodel klein zijn en met een verwachte gemiddelde bezettingsgraad van 75 procent het pension maar net uit de kosten komt. Voor alle betrokken partijen is het een leerproject waarvan ze op andere locaties de vruchten hopen te plukken. In het bijzonder voor DFC is het een manier om voet aan de grond te krijgen in de regio en vertrouwen te winnen bij de lokale spelers.

5 Flexhotel HOBIIJ, Warder

Ook het Flexhotel van HOBIIJ is gevestigd in een voormalig, leegstaand hotel. In 2011 ging de laatste uitbater failliet, waardoor de eigenaar noodgedwongen op zoek moest gaan naar een nieuwe invulling. In de regio Noord-Holland was HOBIIJ bezig met uitbreiding van de woonfaciliteiten en kwam daarbij in contact met de hoteleigenaar. HOBIIJ is een uitzendorganisatie met veel ervaring op het gebied van internationale arbeidsbemiddeling. Doorgaans huisvest zij haar buitenlandse werknemers in particuliere

huurwoningen, dicht bij de bedrijven waar deze werkzaam zijn. Het leegstaande hotel bleek goed te passen bij de wensen van HOBIIJ en het huurcontract was snel getekend. Eind 2011 werd het pand in gebruik genomen door circa 100 arbeidsmigranten. Tussenkost van de gemeente was in principe niet nodig aangezien de bestemming logies gehandhaafd bleef en ingrijpende verbouwingen of aanvragen van vergunningen niet vereist waren. Toch werd al snel contact gezocht met burgemeester en wethouders om de plannen te bespreken. Deze bleken enthousiast, maar hadden zorgen over hoe het 400 inwoners tellende dorp de nieuwkomers zou ontvangen. Om alle inwoners van het dorp een kijkje te laten nemen in het pand en hun eventuele zorgen weg te nemen, is een open dag georganiseerd.

Het Flexhotel van HOBIIJ biedt maximaal 100 plaatsen in kamers voor een, twee en drie personen. Het nadrukkelijk gaat nadrukkelijk om logies met een verblijf van drie maanden tot maximaal twee jaar. De bewoners hebben elk een eigen badkamer, maar delen een centrale keuken. Daarnaast is er een recreatieruimte en bar in het pand aanwezig. De prijzen voor het verblijf beginnen bij € 65,- per week. In het Flexhotel wonen eveneens een coördinator en een schoonmaakster voor de centrale ruimtes, die er tevens op toezien dat de bewoners hun eigen kamer netjes houden. Het hotel biedt bovendien onderdak aan een vestiging van HOBIIJ, waardoor er altijd iemand van de uitzendorganisatie aanwezig is.



40

In het huisvestingsconcept ligt grote nadruk op gastvrijheid. Zo staan de deuren altijd open en wordt het terras in de zomer ook veelvuldig gebruikt door passerende toeristen. De veelal jonge Oost-Europese arbeidsmigranten worden door de coördinator geattendeerd op activiteiten in de buurt en ook zelf gestimuleerd iets te organiseren in het gebouw. Drugs, dronkenschap en feesten zijn verboden, maar gebruik van alcohol en bezoek zijn met mate toegestaan. De afgelopen jaren hebben de bewoners al een tafeltennisstoernooi opgezet en een toetjeswedstrijd met desserts uit de verschillende herkomstlanden bedacht. Mede hierdoor ervaren ze het Flexhotel als een aantrekkelijke en comfortabele woonvoorziening. Als blijk van hun inspanningen op gebied van huisvesting voor arbeidsmigranten ontving HOBIIJ in december 2013 het keurmerk van de Stichting Normering Flexwonen en werd zij in maart 2014 bekroond met het predicaat Great Place to Work.

Een uitgave in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Uitgave Platform31

Auteur : Tineke Lupi

Redactie : W. van de Riet, Nootdorp

Beelden met dank aan: Pension De Stek, 't Slothuys en hotel Flexforce

Drukwerk : Platform P, Den Haag

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, juni 2014



Postbus 30833, 2500 GV Den Haag

www.platform31.nl

twitter: @platform31

PLATFORM31

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