

Op weg naar een nieuwe rol in flexwonen

Huisvesting van Arbeidsmigranten door Woningcorporaties

13 december 2013



Opbouw

- Traditionele rol corporaties
- Visie op arbeidsmigranten en huisvesting
- Wat kunnen corporaties betekenen
- Schaalniveaus
- Aandachtspunten en uitgangspunten
- Samenwerking
- Beperkingen
- Vertel het ons!

Traditionele Rol corporaties

- Huisvesting mensen die dit niet op eigen kracht kunnen
- Sociale huur en sociale koop
- Huisvesting bijzondere doelgroepen
- Huisvesting jongeren en studenten
- Maatschappelijk ondernemen



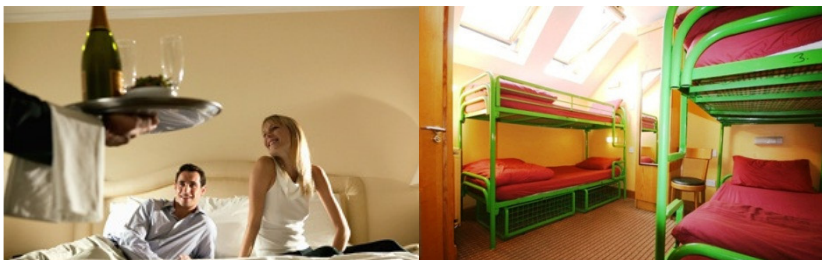
Visie op Arbeidsmigranten

- Behoren tot doelgroep van de corporaties
- Belangrijke blijvende economische factor
- Blijvende vraag naar huisvesting
- Vestigers dragen bij aan continuïteit in krimpgebieden



Visie op Huisvesting Arbeidsmigranten

- Permanente voorzieningen nodig
- Diversiteit in huisvestingsvormen (kort / lang of permanent verblijf) afgestemd op behoefte
- Kwaliteit op niveau maar sober en doelmatig
- Veilig
- Voldoende privacy



Standpunt Aedes:

'Corporaties moeten verantwoordelijkheid nemen voor huisvesting arbeidsmigranten'

Wat kunnen corporaties betekenen?

- Wonen: langer dan 6 maanden
- Huisvesting in reguliere woonruimte (= woningen en kamerverhuur)
- Inbreng van onze kennis van wonen en beheer
- Verhuur hotelkamers / pensions / logies (nog) niet onze core-business (afhankelijk van beleid van individuele corporatie, wellicht een uitdaging)

Kleinschalig en vestigers

- Reguliere sociale huurwoning
- Geliberaliseerde woningen
- Koop
- Lange wachttijd & inkomensgrens
- Geen inkomensgrens
- Hoge huurprijzen
- Short-stay-concepten
- Kans voor krimpgebieden

Kleinschalig en Jobhoppers

- Kamergewijze verhuur
- Renovatie of sloop
- (Ver)nieuwbouw
- “studentenhuisvesting”
- Short stay
- Tijdelijke verhuur per woning / kamer
- Flexwonen voor verschillende doelgroepen

Grootschalig (>20)

- Transformatie leegstaande gebouwen
- Nieuwbouw wooncomplexen
- Wonen of logies
- Gemengde doelgroepen
- Kans: leegstaande kantoren
- Wonen en/of logies
- Gemengde doelgroepen



VOORDELEN

Peeljuweel: ZON Arbeidsvoorziening uit Asten ziet af van het huisvesten van arbeidsmigranten in het voormalige zorgcentrum Peeljuweel in Someren-Eind. Dat heeft directeur Ton Wijnen vorige week aan woningcorporatie Wocom laten weten. De 'collectieve weerstand' heeft Wijnen dit besluit doen nemen.

Waterweg huisvest arbeidsmigranten in seniorenwoningen 07-09-2012

Woningcorporatie Waterweg Wonen benut 131 voormalige seniorenwoningen in Het Vlaardingse Valkenhof Hoog voor de huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten. De woningcorporatie werkt intensief samen met gemeente en uitzendbureaus om voldoende woonruimte voor tijdelijke arbeidsmigranten te realiseren.

Ervaringen uit Limburg 19-07-2012

Wonen Limburg is, voor zover bekend, de enige woningcorporatie die speciaal voor arbeidsmigranten iemand heeft aangesteld: Fons Merken, projectmanager arbeidsmigranten. De corporatie organiseert in verschillende vestigingen spreekuren voor de arbeidsmigranten die in Limburg hoofdzakelijk uit Polen bestaan. Jaarlijks kloppen hier zo'n 700 Polen aan.

De job-lodge: Bergen op Zoom bedacht een nieuwe vorm van huisvesting voor arbeidsmigranten, de job-lodge. Het biedt een structurele en rendabele oplossing voor de huisvesting van deze groep. De gemeente opende de eerste job-lodge in september 2011.

Aandachtspunten bij projecten

- Leefbaarheid
- Communicatie met omgeving (NIMBY)
- Parkeren
- Koppeling baan en bed
- Sociaal beheer
- Veiligheid binnen huisvesting
- Handhaving

Uitgangspunten Corporaties

- Corporaties voeren eigen beleid (binnen kaders beleid gemeenten)
- Financierbaarheid
- Realisatie vooral met WSW-borging (DAEB) (beleid corporatie)
- Huisvesting past binnen wettelijk kader corporaties
- Ook (nu of later) geschikt èn inzetbaar voor andere personen
- Niet ten koste van vrije toewijzingsruimte
- Planologische ruimte nodig t.b.v. tijdelijk verblijf

Samenwerking is voorwaarde

- Samenwerking met gemeenten
- Samenwerking met ondernemers/werkgevers
- Samenwerking tussen corporaties
- Samenwerken met gespecialiseerde huisvesters en beheerders



Beperkingen

- Onze wereld is fundamenteel veranderd!
- Investeringsruimte corporaties neemt snel af
- Werkdomein Corporaties (niet commercieel)
- Financiering en exploitatie
- Onbekendheid met flexproducten en logies
- Lokale omstandigheden
- Maatschappelijke weerstand (groepshuisvesting)
- Politieke wil (lokaal / regionaal)



Tot slot: Vertel het ons

Arbeidsmigranten,

Welke huisvestingswensen heeft u? Hoe wilt u wonen?

Werkgevers,

Wat gaat u concreet doen om te garanderen dat de bezettingsgraad voldoende is? Welke afnamegaranties kunt u geven?

Gemeenten,

Wat gaat u concreet doen om de realisatie van flexibele huisvestingsvormen mogelijk te maken? (regierol, planologisch, vergunningen, handhaving)

Minister Blok / BZK,

Mogen corporaties dit doen en hoe kunnen we dit nog financieel mogelijk maken? Wat gaat u daar aan doen?