

# Presentatie Huisvesting arbeidsmigranten

Ing. F.C. (Frans) Suijkerbuijk  
Adviseur Volkshuisvesting  
Gemeente Bergen op Zoom

# Inhoud presentatie

- Analyse vraagstuk
- Visie structurele oplossing
- Beleidsrichtlijn gemeente Bergen op Zoom
- Convenant Huisvesting uitzendmigranten West-Brabant
- Nieuwe huisvestingsvorm in Nederland: de Job-lodge
- Investeringsopgave als economische impuls



## Analyse vraagstuk

- In Nederland en Europa consequenties huisvesting arbeidsmigratie vanwege open Europese grenzen onvoldoende onderkend
- Onevenredige aantasting woon- en leefmilieu wijken en buurten in Nederland
- Negatieve randverschijnselen bij gebruik woningen voor logiesfunctie
- Vanuit kamergewijs verhuurde woningen meer druk op woonomgeving in de vorm van overlast dan vanuit woningen met gezinsbewoning



## Analyse vraagstuk

- Panden worden vaak intensiever bewoond dan waarvoor ze gebouwd zijn  
Ook de woonomgeving is daar vaak niet op berekend  
(bijv. parkeergelegenheid, buitenruimte etc.)
- Afname aantal betaalbare huur- en koopwoningen, waardoor behoud en samenstelling v.d. woonruimtevoorraad in gedrang komt
- Voelbaar voor oorspronkelijke bewoners dat sociale structuur in straat en buurt verandert



## Visie

- Uitzendbureaus/werkgevers kunnen hun verantwoordelijkheid m.b.t. huisvesting onvoldoende waarmaken
- Er dient een goede analyse v.d. huisvestingsbehoefte plaats te vinden
- Arbeidsmigranten krijgen een volwaardige plaats in gebouwde omgeving en samenleving, mede t.b.v. participatie en integratie
- Kwalitatieve structurele oplossing huisvestingsvraagstuk d.m.v. nieuwe huisvestingsvorm



# Visie

## Kwalitatieve structurele oplossing huisvestingsvraagstuk

- Logiesfunctie niet goed planologisch inpasbaar in wijken met alleen woonfunctie
- Logiesfunctie beter planologisch inpasbaar in gebieden met mix van functies
- Voor tijdelijke arbeidsmigranten ombuigen proces van huisvesten in woningen naar huisvesten in kwalitatieve job-lodges
- Nieuwbouw en transformatie van geschikte gebouwen tot kwalitatieve job-lodges
- Job-lodges beschikken over gemeenschappelijke ontmoetingsruimte t.b.v. dagverblijf en ontspanning



# Nieuwe huisvestingsvorm

- Te realiseren nieuwe huisvestingsvorm baseren op:
  - woonwensen arbeidsmigrant, bijv. mate van onzelfstandige huisvesting, dus mate van gemeenschappelijke voorzieningen (toilet, douche, keuken, buitenruimte)
  - wensen uitzendbureau/werkgever, bijv. aard en omvang accommodatie en locatie
- Nieuwe huisvestingsvorm is geschikt voor zowel kortdurig als langdurig verblijf  
(mensen zijn veel fluïder in hun gedrag, globalisering, landen en steden zijn snel bereikbaar)



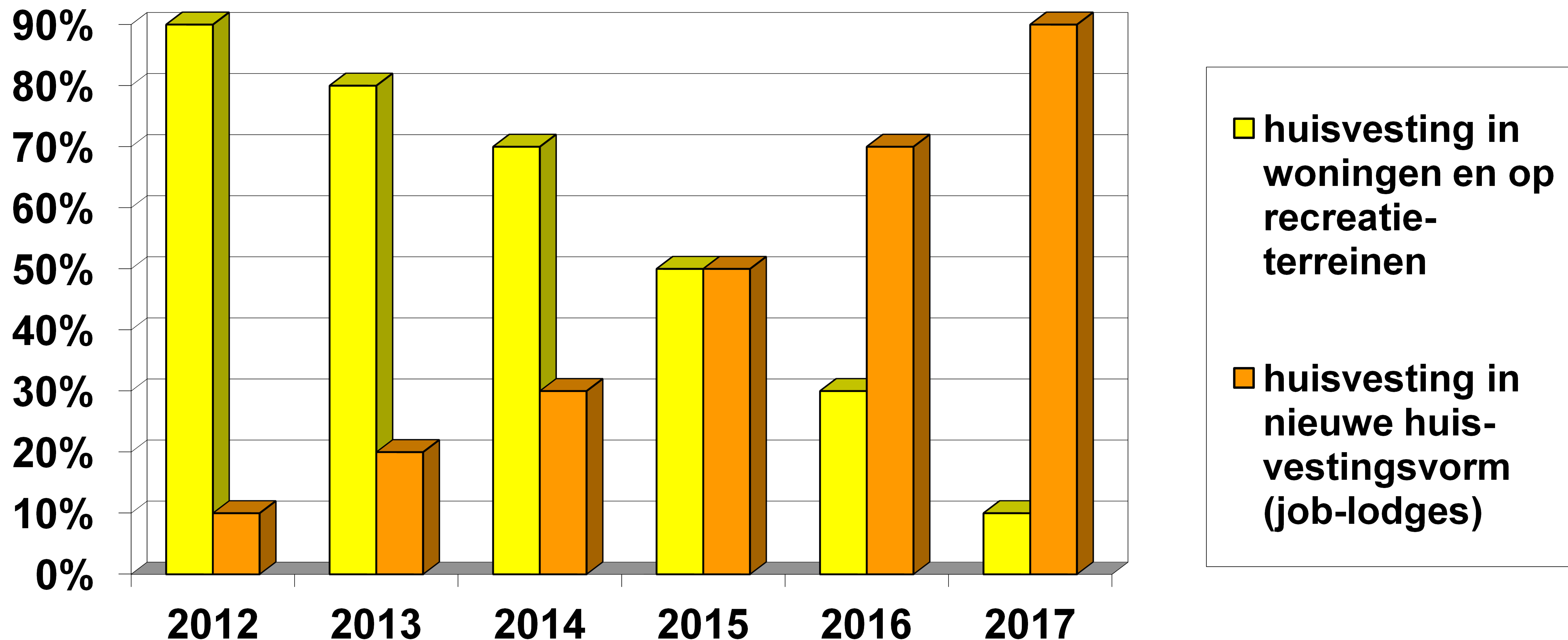
# Planologische inpassing

- Situeren in bestaand stedelijk gebied
- Geen huisvesting op recreatieterreinen (tast recreatieve functie aan) of bedrijventerreinen (geen goede woonplek)
- Nieuwe huisvestingsvorm mag niet onevenredig andere functies in straten en buurten aantasten
- Met name gebieden met een mix van functies, oftewel gemengde bestemmingen, zijn geschikt
- Voorafgaande aan bestemmingswijziging communiceert gemeente actief met omgeving (omwonenden en gebruikers)



## Huisvesting tijdelijke arbeidsmigranten

Voor tijdelijke arbeidsmigranten ombuigen proces huisvesten in woningen en op recreatieterreinen naar huisvesten in nieuwe huisvestingsvorm (job-lodges) 2012-2017  
(betreft mogelijk scenario, nog geen vastgesteld beleid)



# Visie

- Benutten aanwezig potentieel leegstaande en te koop staande panden in Nederland t.b.v. transformatie
- Benutten aanwezige potentiële invul-locaties t.b.v. nieuwbouw
- Vraaggerichte, kwalitatieve, rendabele oplossingen
- Gemeente faciliteert partijen
- Projectontwikkelaars en woningcorporaties ontwikkelen en investeren



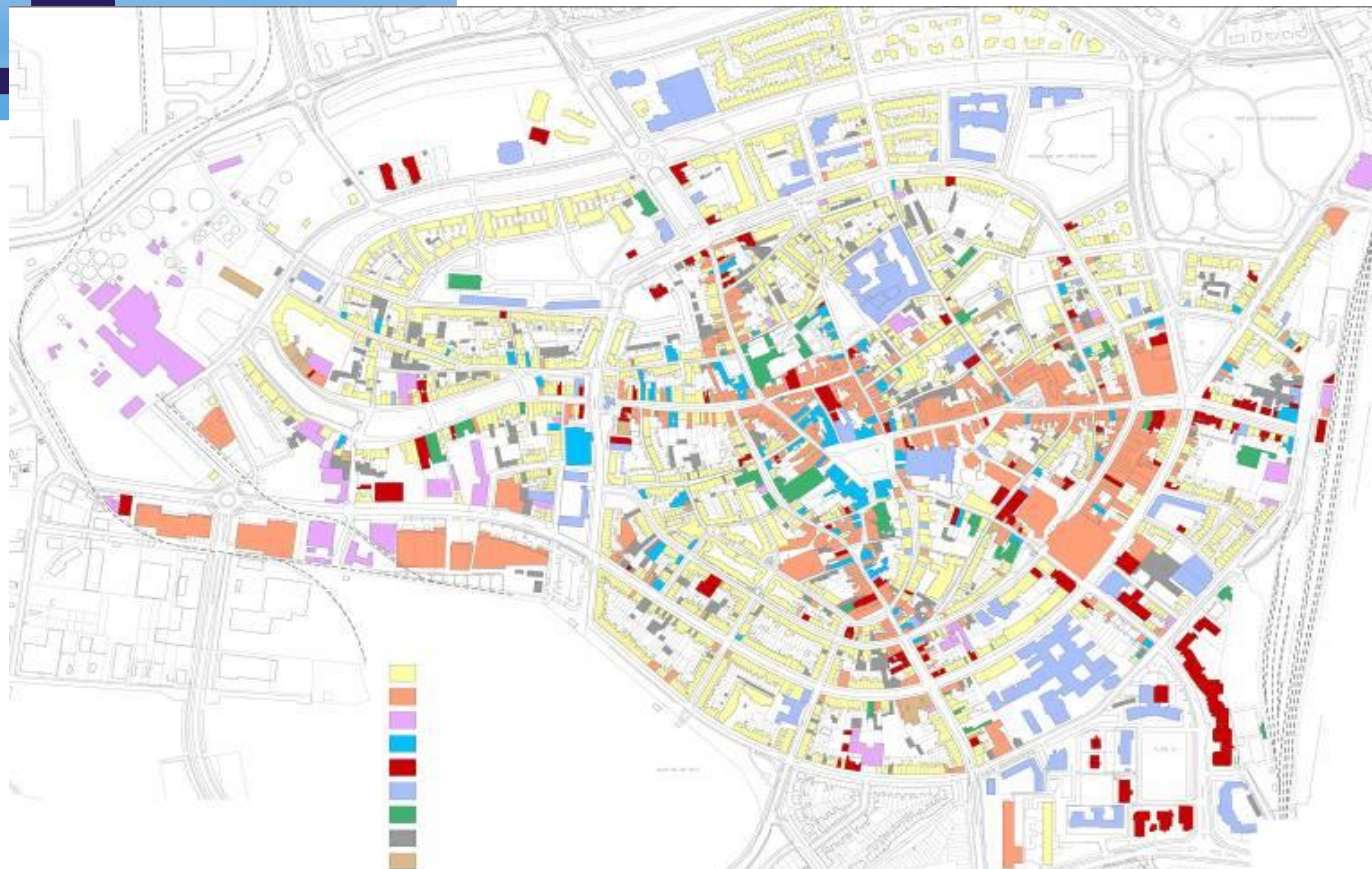
## Planologische medewerking nieuwbouw en transformatie

### Uitgangspunten:

- Situeren in bestaand stedelijk gebied (niet op recreatieterreinen of bedrijventerreinen)
- In gebieden en straten met mix van functies
- Geen aantasting van andere functies
- Voorkomen overconcentratie op straat- en buurniveau (zekere spreiding)
- Voldoen aan parkeernorm (1 parkeerplaats per kamer) en parkeren op eigen terrein



# Gebied met mix van functies





# Straat met mix van functies





# Job-lodge Wassenaarstraat





- 15 gemeenten West-Brabant:  
Bergen op Zoom, Halderberge, Moerdijk, Roosendaal, Steenbergen,  
Woensdrecht;  
regio Breda: Aalburg, Alphen-Chaam, Baarle-Nassau, Breda, Drimmelen,  
Geertruidenberg, Oosterhout, Werkendam, Woudrichem
- Koepelorganisaties uitzendbranche:  
ABU, NBBU en VIA



## Exploitatie-prognoses job-lodges

Op basis van 10% bruto-rendement, 75% bezettingsgraad job-lodge,  
huur € 60 per week p/p en gemiddelde bezettingsgraad kamer 1,25

Job-lodge met 18 kamers, 22 personen

Investering nieuwbouw c.q. verwerving en verbouw € 500.000

Rendabele huuropbrengst € 51.480 p/j

Job-lodge met 21 kamers, 26 personen

Investering nieuwbouw c.q. verwerving en verbouw € 600.000

Rendabele huuropbrengst € 60.840 p/j

Job-lodge met 24 kamers, 30 personen

Investering nieuwbouw c.q. verwerving en verbouw € 700.000

Rendabele huuropbrengst € 70.200 p/j



## Investeringsopgave: een economische impuls

Investering in huisvesting per arbeidsmigrant gemiddeld € 25.000

| Gemeente                 | Private investering | Rendabele huuropbrengst per jaar |
|--------------------------|---------------------|----------------------------------|
| 1.000 arbeidsmigranten   | € 25 miljoen        | € 2,5 miljoen                    |
| 2.000 „                  | € 50 miljoen        | € 5 miljoen                      |
| 5.000 „                  | € 125 miljoen       | € 12,5 miljoen                   |
| 10.000 „                 | € 250 miljoen       | € 25 miljoen                     |
| 20.000 „                 | € 500 miljoen       | € 50 miljoen                     |
| Nederland                |                     |                                  |
| 200.000 arbeidsmigranten | € 5 miljard         | € 500 miljoen                    |
| 400.000 „                | € 10 miljard        | € 1 miljard                      |

Vervanging en uitbreiding: 20% van de stroom huuropbrengsten (€ 100 miljoen p/j) ombuigen en benutten voor kwalitatieve investeringen (€ 1 miljard) → door afbouw huur particuliere woningen door uitzendbureaus en terugdringing huisjesmelkers en oneigenlijk verhuur recreatievoorzieningen

Het realiseren van de investeringsopgave biedt een grote economische impuls voor elke gemeente.

# BIJLAGEN



# Rapport “Moe-landers in de wijk”

Ervaringen en meningen van MOE-landers en  
wijkbewoners in drie Nederlandse gemeenten

Uitkomsten Rapport “MOE-landers in de wijk” (opgesteld door Research voor Beleid in opdracht van Ministerie VROM/WWI d.d. 2 juni 2010):

- Overbewoning, bewoners rouleren regelmatig, parkeeroverlast, geluidsoverlast, overlast door verloedering (niet onderhouden woning en tuin en afval), waardedaling belendende woningen
- MOE-landers willen met name contact met hun medelanders in de wijk

Door regelmatige roulatie:

- Voelen MOE-landers zich minder onderdeel v.d. buurt
- Kunnen omwonenden niet opbrengen om steeds opnieuw contact te zoeken en om begrip te vragen (ze worden er MOEdeeloos van)



# Visie

- Ambtelijke inzet richt zich hoofdzakelijk aan de achterkant (handhaven, legaliseren) i.p.v. aan de voorkant (ontwikkelen kwalitatieve huisvesting)
- Er is in Nederland met name bij gemeenten een omslag nodig
- Gemeenten dienen nadrukkelijk regierol te vervullen inzake bouwprogramma
- Bij adequate kwalitatieve huisvesting nog maar minimale handhavingscapaciteit nodig



# Rentabiliteit

- Woningen (gemeubileerd) voor 4 personen zijn niet-rendabel
- Job-lodges vanaf 15 personen commercieel rendabel
- Job-lodges t.z.t. eenvoudig te wijzigen t.b.v. andere functie (bijv. low-budgethotel of woonfunctie bijv. andere groepen ‘moeilijke’ alleenstaanden en starters, zoals komend uit het zorgcircuit, begeleid wonen, alleenstaande statushouders-in-afwachting van gezinshereniging)



Brancheorganisaties:

Waarborgen goede woonomstandigheden

d.m.v.:

- Bindende (CAO-) afspraken
- Certificaten (bijv. SKIA-keurmerk)
- Naleving waarborgen (door VRO)
- Aanspreekpunt per brancheorganisatie



## Uitzendbureaus:

- Maken vooraf verblijfsadressen van de uitzendmigranten bekend aan gemeente
- Leveren verblijfsadressen en maximaal mogelijke aantal gehuisveste uitzendmigranten per verblijfsadres aan gemeente



## Uitzendbureaus:

Dragen zorg voor adequaat toezicht op de huisvesting door aanwijzing persoon die:

- Toeziets op hygiëne pand en bijbehorend erf of terrein
  - Toeziets op de (brand)veiligheid
  - Een klachtenprocedure beheert t.b.v. omwonenden
  - Permanent bereikbaar is voor bewoners en omwonenden
- 
- Voeren een deugdelijke en inzichtelijke administratie



## Gemeenten:

- Faciliteren uitzendondernemingen t.a.v. de huisvesting
- Wijzen een aanspreekpunt aan
- Geven informatie en voorlichting over gemeentelijk huisvestingsbeleid
- Hanteren duidelijke en vastgelegde huisvestingsregels
- Streven ernaar het beleid te harmoniseren



# Huisvestingsbehoefte

- In beeld brengen huisvestingsbehoefte
- Huisvesting arbeidsmigranten opnemen in Beleidsplan Wonen
- Vertalen naar huisvestingsvormen:
  - Zelfstandige woonruimten t.b.v. vestigers: woningen
  - Onzelfstandige huisvesting t.b.v. tijdelijke verblijvers: job-lodges
- Job-lodges voor zowel kortdurig als langdurig verblijf



# Bouwprogramma

- Gemeente stelt bouwprogramma nieuwbouw en transformatie vast en voert regie
- Gemeente faciliteert partijen
- Bouwprogramma krijgt vertaalslag in project-overeenkomsten met projectontwikkelaars en in prestatie-afspraken met woningcorporaties
- Projectontwikkelaars en woningcorporaties investeren rendabel
- Uitzendbureau sluit ontwikkel- en huurovereenkomst met projectontwikkelaar of woningcorporatie (vergelijkbaar met die bij projecten wonen en zorg)



# Straat met mix van functies





# Officiële opening job-lodge door wethouder





# Job-lodge





# Eenpersoonskamer





# Tweepersoonskamer





# Dagverblijf





# Keuken





# Ontspanningsruimte





# Voorbeeld bouwprogramma

- Huisvestingsbehoefte 500 personen,  
t.w. 50 vestigers en 450 tijdelijke verblijvers:
- Bouwprogramma:
  - 50 nieuwbouw woningen t.b.v. vestigers (totaal 50 pers.)
  - 20 transformaties en nieuwbouw job-lodges t.b.v. tijdelijke verblijvers (totaal 450 pers.)



# Samenvatting

- Huisvesting arbeidsmigranten in woningen tast onevenredig woon- en leefmilieu aan in wijken en buurten in Nederland
- Uitzendbureaus/werkgevers kunnen hun verantwoordelijkheid m.b.t. huisvesting onvoldoende waarmaken
- Huisvesting in woningen en op recreatieterreinen is niet het goede antwoord op het vraagstuk
- Arbeidsmigranten krijgen een volwaardige plaats in gebouwde omgeving en samenleving
- Logiesfunctie beter inpasbaar in gebieden met mix van functies
- Voor tijdelijke arbeidsmigranten ombuigen proces van huisvesten in woningen en op recreatieterreinen naar huisvesten in kwalitatieve nieuwe huisvestingsvorm (job-lodges)
- Gemeenten dienen nadrukkelijk de regierol op te pakken
- Gemeente stelt bouwprogramma transformatie en nieuwbouw vast
- Huisvesting in job-lodges is rendabel en voorziet in woonwensen arbeidsmigranten en wensen uitzendbureau/werkgever en biedt doorstroming en perspectief
- Projectontwikkelaars en woningcorporaties ontwikkelen en investeren
- Bij adequate kwalitatieve huisvesting nog maar minimale handhavingscapaciteit nodig



Convenant Huisvesting uitzendmigranten West-Brabant is te downloaden via onderstaande link:

[http://www.vng.nl/Praktijkvoorbeelden/RWMV/arbeidsmigranten/huisvesting\\_arbeidsmigranten\\_westbrabant\\_2008.pdf](http://www.vng.nl/Praktijkvoorbeelden/RWMV/arbeidsmigranten/huisvesting_arbeidsmigranten_westbrabant_2008.pdf)



Ing. F.C. (Frans) Suijkerbuijk  
Afd. Ruimtelijke Ontwikkeling  
Gemeente Bergen op Zoom

Tel. 0164-277517

Email-adres: [f.c.suijkerbuijk@bergenopzoom.nl](mailto:f.c.suijkerbuijk@bergenopzoom.nl)