

Structurele oplossing huisvesting MOE-landers

Gemeentenetwerk MOE-landers

Ing. F.C. (Frans) Suijkerbuijk
Adviseur Volkshuisvesting
Gemeente Bergen op Zoom
3 november 2010

Inhoud presentatie

- Visie
- Ombuigen proces huisvesten MOE-landers in woningen naar huisvesten in pensions
- Huisvestingsbehoefte
- Bouwprogramma nieuwbouw en transformatie
- Beleidsrichtlijn gemeente Bergen op Zoom
- Exploitatie-prognoses pensions

Visie

- 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

Visie

- 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 maken hun verantwoordelijkheid m.b.t. huisvesting onvoldoende waar
- Er dient een goede analyse v.d. huisvestingsbehoefte plaats te vinden
- Huisvestingsbehoefte dient vraaggericht te zijn
- Woonwensen arbeidsmigrant en wensen uitzendbureau staan centraal

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

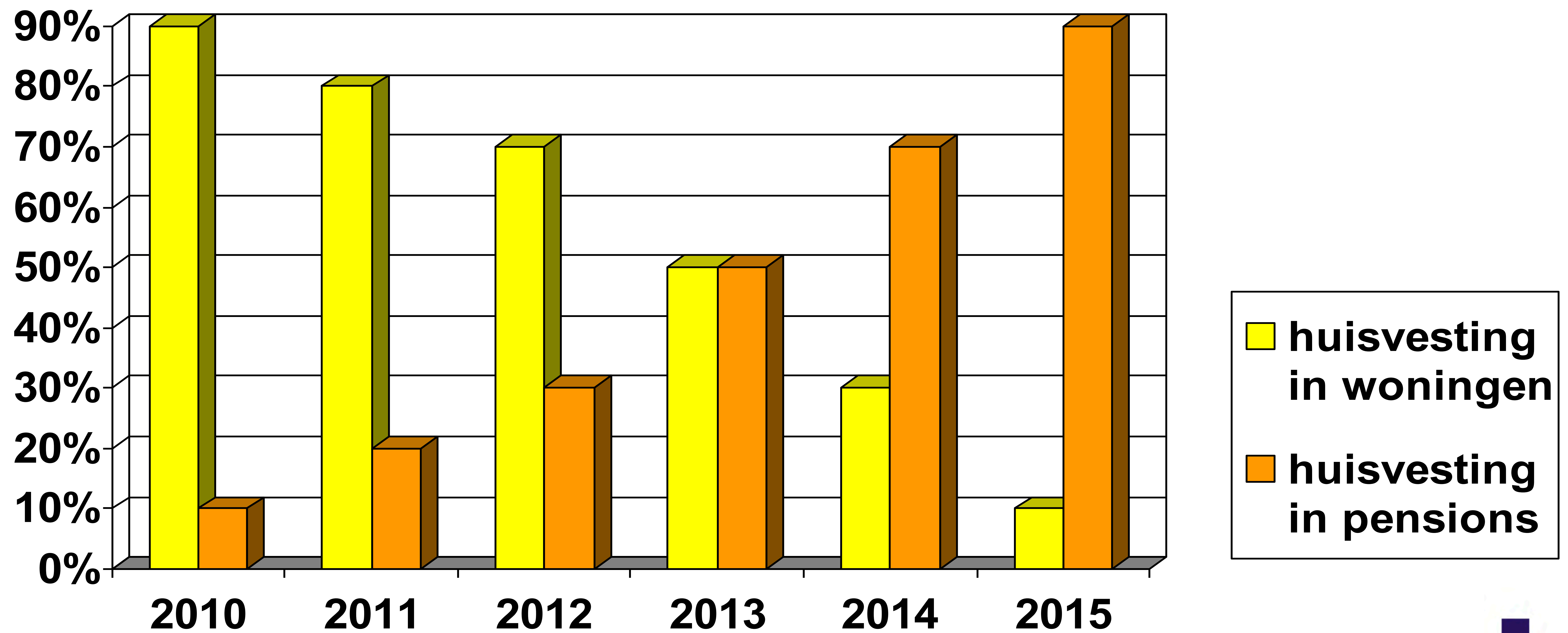
- Ambtelijke inzet richt zich hoofdzakelijk aan de achterkant (handhaven, legaliseren) i.p.v. aan de voorkant (ontwikkelen kwalitatieve huisvesting)
- Er is in Nederland met name bij gemeenten een omslag nodig
- Gemeenten dienen nadrukkelijk regierol te vervullen inzake bouwprogramma
- Bij adequate kwalitatieve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

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
- Ombuigen proces van huisvesten MOE-landers in woningen naar huisvesten in kwalitatieve pensions
- Uitbreiden pensioncapaciteit in Nederland
- Nieuwbouw en transformatie van geschikte gebouwen tot kwalitatieve pensions
- Pensions beschikken over gemeenschappelijke ontmoetingsruimte t.b.v. dagverblijf en ontspanning

Ombuigen proces huisvesten MOE-landers in woningen
naar huisvesten in kwalitatieve pensions 2010-2015



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
- Woningcorporaties en projectontwikkelaars realiseren

Rentabiliteit

- Woningen (gemeubileerd) voor 4 personen zijn niet-rendabel
- Pensions vanaf 15 personen commercieel rendabel
- Pensions 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)

Huisvestingsbehoefte

- In beeld brengen huisvestingsbehoefte
- Huisvesting MOE-landers opnemen in Beleidsplan Wonen
- Vertalen naar huisvestingsvormen voor:
 - Huishoudens (vestigers)
 - Kleinschalig groepswonen (migranten)
 - Grootschalig groepswonen (migranten)
- Niet alleen woonvoorziening voor langdurig verblijf, maar ook voor middellang- en kortdurig verblijf
(mensen zijn veel fluïder in hun gedrag, globalisering, landen en steden zijn snel bereikbaar)

Bouwprogramma

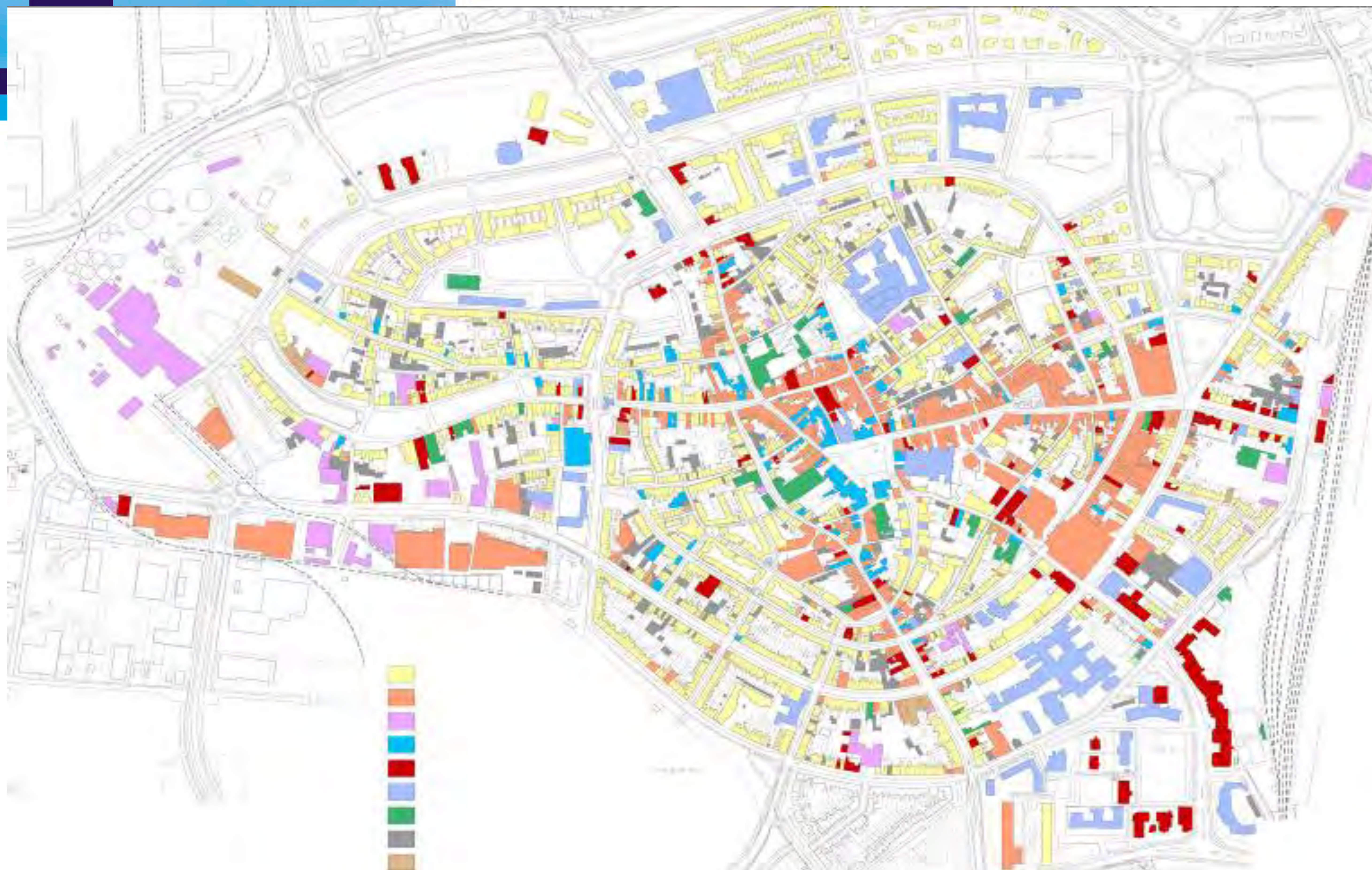
- Gemeente stelt bouwprogramma nieuwbouw en transformatie vast en voert regie
- Gemeente faciliteert partijen
- Bouwprogramma krijgt vertaalslag in prestatie-afspraken met woningcorporaties en in project-overeenkomsten met projectontwikkelaars
- Woningcorporaties en projectontwikkelaars investeren rendabel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

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



Straat met mix van functies



Pilot pension huisvesting MOE-landers



Voorbeeld bouwprogramma

- Huisvestingsbehoefte 500 personen, t.w. 50 vestigers en 450 migranten:
- Bouwprogramma:
 - 50 nieuwbouw woningen (totaal 50 pers.)
 - 20 transformaties kleinschalige pensions (totaal 400 pers.)
 - 1 nieuwbouw grootschalig pension (totaal 50 pers.)

Exploitatie-prognoses pensions

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

Pension met 18 kamers, 22 personen

Investering nieuwbouw c.q. verwerving en verbouw € 500.000

Rendabele huuropbrengst € 51.480 p/j

Pension met 21 kamers, 26 personen

Investering nieuwbouw c.q. verwerving en verbouw € 600.000

Rendabele huuropbrengst € 60.840 p/j

Pension met 24 kamers, 30 personen

Investering nieuwbouw c.q. verwerving en verbouw € 700.000

Rendabele huuropbrengst € 70.200 p/j

Samenvatting

- Huisvesting MOE-landers in woningen tast onevenredig woon- en leefmilieu aan in wijken en buurten in Nederland
- Huisvesting in woningen is niet het goede antwoord op het vraagstuk
- Uitzendbureaus/werkgevers maken hun verantwoordelijkheid m.b.t. huisvesting onvoldoende waar
- Logiesfunctie beter inpasbaar in gebieden met mix van functies
- Ombuigen proces van huisvesten in woningen naar huisvesten in kwalitatieve pensions
- Gemeenten dienen nadrukkelijk de regierol op te pakken
- Gemeente stelt bouwprogramma vast
- Huisvesting in pensions is rendabel en voorziet in woonwensen MOE-landers en wensen uitzendbureau
- Woningcorporaties en projectontwikkelaars realiseren
- Bij adequate kwalitatieve huisvesting nog maar minimale handhavingscapaciteit nodig

Ing. F.C. (Frans) Suijkerbuijk
Afd. Ruimtelijke Ontwikkeling
Gemeente Bergen op Zoom
Tel. 0164-277517
Email-adres: f.c.suijkerbuijk@bergenopzoom.nl