

We merken er niets van

Tien inspirerende voorbeelden van goede huisvesting voor arbeidsmigranten

Dank

Voor de samenstelling van deze publicatie danken wij de initiatiefnemers, die zo openhartig een inkijkje gaven in hun huisvestingsproject. Deze waardering geldt ook voor alle stakeholders, die kritisch reflecteerden op de totstandkoming en het functioneren ervan in de praktijk.

Colofon

Deze publicatie is mede mogelijk gemaakt door het ministerie van BZK

Samenstelling en redactie

Johan van der Craats, Wim Reedijk
Expertisecentrum Flexwonen

Fotografie

Alle foto's zijn geplaatst met toestemming initiatiefnemers.

Vormgeving

Vindustries

Contactgegevens

Expertisecentrum Flexwonen
j.vandercraats@flexwonen.nl
06 - 4023 4077

Uitgave, mei 2022



Voorwoord

In deze bundel treft u tien inspirerende, creatieve en bijzondere wooninitiatieven voor de huisvesting van arbeidsmigranten in verschillende gemeenten in Nederland aan. We laten hierbij verschillende stakeholders aan het woord. De bundel is bedoeld om te inspireren, te laten zien hoe het wél kan. De huisvesting van arbeidsmigranten komt nog steeds vaak lastig van de grond. Dat is deels te verklaren door de vaak negatieve beeldvorming en het ontbreken van draagvlak bij bijvoorbeeld omwonenden. Ook daar biedt deze bundel inzicht in: hoe is dat bij deze projecten gegaan? Hoe is dit gelukt, wat zijn de succesfactoren?

Een arbeidsmigrant, die maar even in ons land verblijft, levert een belangrijke bijdrage aan onze economie. Arbeidsmigranten zorgen voor extra werkgelegenheid, productie en inkomen. Zonder de inzet van deze werknemers zullen werkgevers hun productie moeten aanpassen, inperken of verplaatsen. Nederland heeft arbeidsmigranten hard nodig. Als vestigingsland zullen we daarom aantrekkelijk moeten blijven voor deze groep werknemers. Daar hoort fatsoenlijke huisvesting bij. Op dit moment is de huisvesting van arbeidsmigranten nog steeds een urgent probleem. De inzet van de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening is erop gericht om kwantitatief meer en kwalitatief betere huisvesting voor arbeidsmigranten te realiseren. Het aanjaagteam bescherming arbeidsmigranten onder leiding van Roemer heeft aandacht gevraagd voor de positie van arbeidsmigranten, ook op het gebied van huisvesting, en deze te versterken. De kern van het advies geeft aan dat arbeidsmigranten moeten worden behandeld als gelijkwaardige en volwaardige deelnemers van onze samenleving. Het kabinet heeft zich hier ook achter geschaard.

Deze bundel laat zien dat we goed op weg zijn, maar we zijn er nog lang niet. Voor de woningvoorraad voor arbeidsmigranten geldt

hetzelfde als voor de gehele woningvoorraad: de tekorten zijn groot en de uitdaging is om de komende jaren gezamenlijk te zorgen dat de woningbouwproductie wordt verhoogd. Daarvoor hebben we verschillende overheden, werkgevers en huisvesters, keurmerken en woningcorporaties nodig. Het programma aandachtsgroepen van de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening zal hier bij helpen. Bovendien zal in september weer een regeling huisvesting aandachtsgroepen worden opengesteld. Gemeenten kunnen een aanvraag doen voor projecten.

We hopen dat deze bundel ook een stimulans kan geven aan nieuwe initiatieven. Wij zijn dan ook trots en dankbaar dat de gemeenten en partners de handschoen hebben opgepakt en het initiatief hebben genomen om te komen tot deze mooie resultaten. We hopen dat het u inspiratie biedt om ook een bijdrage te leveren aan de huisvesting van arbeidsmigranten.

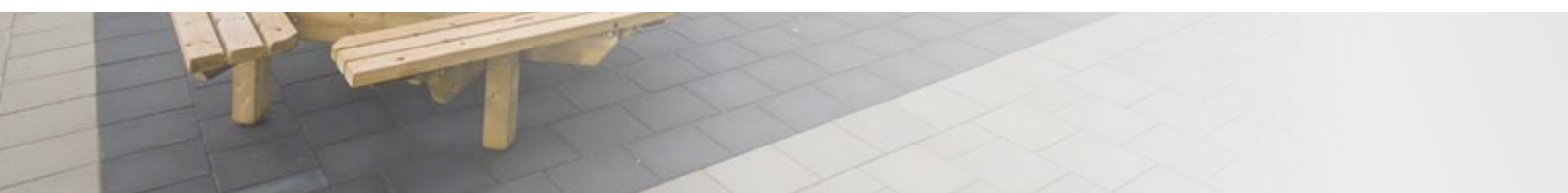
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties



Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Expertisecentrum Flexwonen





Introductie

Er is weinig discussie meer over de vraag of we arbeidsmigranten nodig hebben. De tekorten aan arbeidskrachten in allerlei sectoren van de economie worden steeds duidelijker en de toenemende vergrijzing van de bevolking zal de behoefte aan mensen van buiten zeker niet kleiner maken. Dat is niet alleen in Nederland het geval, maar ook in veel andere landen in Europa. Er is dus alle reden om mensen die hier willen komen werken welkom te heten.

Goede huisvesting vormt daarbij een bottleneck. Wie overweegt om in Nederland te gaan werken, maar daar geen fatsoenlijke woonruimte kan vinden, maakt al snel een andere keuze. De woningmarkt in ons land staat onder grote druk. De komende tijd moeten er al jaarlijks honderdduizend woningen bij gebouwd worden om de achterstanden weg te werken en de groei bij te houden. Het is dus een enorme uitdaging om daar ook een plek te vinden voor al die arbeidskrachten die van buiten komen. Wat die opgave bovendien bijzonder maakt, is dat een aanzienlijk deel van de internationale werknemers hier tijdelijk verblijft en dus niet zozeer op zoek is naar een eigen woning, maar naar vormen van all-in wonen, waar je zo in kunt en ook weer kan vertrekken als je dat wil.

Huisjesmelkers

Juist van zulke woonruimte voor mensen die hier relatief kort verblijven, of die dat nog niet weten, is er een groot tekort. En dat heeft veel ongewenste gevolgen. Werkgevers zoeken hun oplossingen soms buiten het zicht van gemeenten. Zij vinden ze vaak door het huren en kopen van goedkopere woningen, die dan kamergewijs verhuurd worden. Ook worden de arbeidsmigranten vaak het slachtoffer van huisjesmelkers. Dat leidt tot slechte woonomstandigheden voor hen zelf en het zet de leefbaarheid van -veelal kwetsbare- wijken onder druk. Bovendien worden er naar schatting ruim 40.000 betaalbare woningen aan de voorraad onttrokken.

Andere oplossingen worden gevonden op vakantieparks of door mensen in Duitsland of België onder te brengen omdat daar meer mogelijkheden zijn. Maar deze medewerkers moeten

dan dagelijks grote afstanden afleggen, wat naast de economische schade ook sterk bijdraagt aan de mobiliteits- en milieuproblematiek.

Geen tweederangsburgers

De coronacrisis maakte als een contrastvloeistof de problematische woon- en werkomstandigheden van grote groepen arbeidsmigranten zichtbaar. Het kabinet stelde daarom in 2020 het Aanjaagteam bescherming arbeidsmigranten onder leiding van Emile Roemer in, dat vijftig adviezen presenteerde om de woon- en werkomstandigheden te verbeteren. Inmiddels worden deze breed gedragen adviezen omgezet in wet- en regelgeving. Dat is een goede beweging. Immers, arbeidsmigranten zijn geen tweederangsburgers. Zij verdienen dus ook goede en fatsoenlijke huisvesting.

Met de adviezen van het aanjaagteam ligt er een enorme uitdaging. Niet alleen de kwaliteit van de huisvesting en van de huurrelatie moet verbeteren, ook moet er heel veel bijgebouwd worden om de huisjesmelkers buiten spel te zetten. De behoefte aan tijdelijke huisvesting is permanent. Daarom is het verstandig om zoveel mogelijk voor permanente of langdurige oplossingen te kiezen en zo in de exploitatie ruimte voor de gewenste kwaliteit te maken. Kwaliteit van gebouwen en van beheer waar zowel de internationale medewerkers, als de mensen die in de omgeving wonen beter van worden.

Gemeenten, werkgevers en huisvesters moeten die uitdaging samen aanpakken.

Goed nieuws!

Het goede nieuws is: goede huisvesting 'in de geest van Roemer' blijkt prima te kunnen. In deze publicatie belichten we tien inspirerende huisvestingsprojecten waarin de samenwerking heeft geleid tot huisvesting waar alle betrokkenen tevreden over zijn. Zelfs omwonenden van deze voorbeelden zeggen in de meeste gevallen: 'We merken er niets van.'

Laat u inspireren.

Goede huisvesting voor arbeidsmigranten kan wèl!



Inhoud

Voorwoord	3
------------------	---

Introductie	5
--------------------	---

1. Flex Campus Hapert gemeente Bladel	8
---	---

2. Glastuinbouwbedrijf Polman Erica, gemeente Emmen	12
---	----

3. Huisvestinglocatie voor internationale medewerkers gemeente Zevenaar	16
---	----

4. KAFRA Tower gemeente Venray	20
--	----

5. Stay at Cox gemeente Horst aan de Maas	24
---	----

6. Logiescentrum Agriport gemeente Hollands Kroon	28
---	----

7. Atik Village gemeente Roosendaal	32
---	----

8. Tiny houses in Renesse gemeente Schouwen-Duiveland	36
---	----

9. Elsenbosch in Honselersdijk gemeente Westland	40
--	----

10. Cube Park Accommodation gemeente Terneuzen	44
--	----

1. Flex Campus Hapert

GEMEENTE BLADEL

Tussen het Kempisch Bedrijven Park en de bebouwde kom van Hapert is een gebouw met 120 studio's van 34 vierkante meter verrezen, waar in totaal 240 arbeidsmigranten gehuisvest zijn.

De bewoners zijn werknemers uit landen als Polen, Roemenië en Hongarije die via Metaal Flex bij bedrijven in de Kempen zijn gedetacheerd. De campus heeft goede voorzieningen, zoals een kleine winkel, twee sportvelden, wasmachines en drogers, internet, glasvezel en 144 parkeerplaatsen. Er is permanent een beheerder op het complex aanwezig. De behoefte aan werknemers in het bedrijfsleven is groot. Naar schatting werken in de Kempen zo'n 5.000 mensen uit Oost-Europa.

De bewoners uit de buurt zijn betrokken bij de planvorming. Metaal Flex heeft een aantal toezeggingen aan de omgeving gedaan op het gebied van beheer en de verkeersafwikkeling. De gemeente heeft nog een herinrichting van de weg op het programma staan omdat omwonenden bevreesd zijn dat er een lastige verkeerssituatie ontstaat door de toename van verkeer. Metaal Flex draagt bij in de kosten van de herinrichting.





Projectkenmerken

Aantal woningen

120 studio's

Aantal bewoners

240

Eigenaar

Van Heugten Groep

Gebruiker(s)

Metaal Flex Nederland en andere
uitzendbureaus

Bouwer

Bouwbedrijf van Montfort BV

Partners/investeerd

Van Heugten Groep Hapert B.V.

Start

2020

Oppervlakte appartement

34 m²

Aantal personen per appartement

2

Aantal personen per slaapkamer

1 of 2

Huurprijs

€ 50,- tot € 85,- per persoon per week all-in

Bestemming

wonen

Woonvorm

logies met een huurovereenkomst naar zijn
aard van korte duur

Aard gebouw

nieuwbouw

Beheerd door

Van Heugten Beheer B.V.

Huisvestingskeurmerk

SNF

Bijzonderheden

Omdat er in Bladel nu geconcentreerde
huisvesting voor arbeidsmigranten is
gerealiseerd, kunnen binnenkort ook
woningen voor starters en mensen met een
krappe beurs worden gebouwd.

Meer informatie

[flexwonen.nl/praktijkvoorbeelden/
flexcampus-hapert-bladel](https://flexwonen.nl/praktijkvoorbeelden/flexcampus-hapert-bladel)

Stakeholders aan het woord



Luis Sernadels Goncalves

BEWONER

'In oktober vorige jaar in ben ik vanuit Portugal naar Nederland gekomen. Ik was op mijn hoede want ik had op internet slechte verhalen gelezen over de huisvesting voor arbeidsmigranten. Zo las ik verhalen dat ze mensen in oude caravans op campings lieten wonen. Maar dat is hier gelukkig op de Flex Campus totaal niet aan de orde. Ik woon met een andere Portugese jongen die ik hier heb leren kennen. Hij is inmiddels een goede vriend van me geworden. We delen een slaapkamer. Dat vind ik geen probleem omdat we beiden in ploegendienst werken en we elkaar alleen in het weekend tegenkomen.

Daarnaast is er een goede keuken waar ik prima kan koken. Verder beschikken we over een badkamer, televisie en internet. We hebben echt alle comfort die nodig is. Er zitten altijd twee mensen bij de receptie. Die helpen ons met allerlei vragen. Maar ze gaan bijvoorbeeld ook eventueel mee met je naar de dokter als je ziek bent. Verder ben ik heel blij dat de gym hier nu ook bijna klaar is. Ik sport namelijk graag en het is fijn dat ik dat hier kan doen. En het werk? Dat is op twee minuten lopen van hier. Boodschappen doen is ook geen probleem. Je kunt hier zo een fiets pakken. Kortom: ik heb niets te klagen met mijn woning op de Flex Campus.'



Jan Kerkhofs,

BUURTCOMMISSIE

'Nadat de Van Heugten Groep een eerste presentatie gaf over de plannen om te komen tot een Flex Campus, leverde dat meteen onrust en tal van vragen op: hoeveel mensen komen er? Wie zijn die mensen? Het eerste wat de mensen zien is overlast. Dat heeft te maken met de reputatie die Polen hebben: ze drinken veel, ze zitten dronken achter het stuur, gooien overal rotzooi neer. Persoonlijk kijk ik daar wat genuanceerder naar.'

'De gouden formule is eigenlijk zoals Roel van Heugten zegt: 'We willen gewoon een goede buur zijn'

'Net zoals enkele andere buurtbewoners meldde ik me bij de Van Heugten Groep aan voor de buurtcommissie. Vervolgens hebben we diverse overleggen met elkaar gevoerd, waarbij ook de projectleider van de Flex Campus aanwezig was. De inzet van de initiatiefnemer was: de campus mag geen overlast veroorzaken. En toen hebben wij als buurtcommissie gezegd: hoe wil je dat dan doen? Hoe moeten wij aan andere mensen in de buurt uitleggen dat er geen problemen hoeven zijn?'

'De gouden formule is eigenlijk zoals Roel van Heugten zegt: 'We willen gewoon een goede buur



zijn. En daar gedraagt hij zich ook naar. Als er iets is, krijgen we een bericht van het beheer: er is een klacht binnengekomen en dat lossen we zuss en zo op. En dan wordt het ook meteen opgelost. Ik vind het een heel prettige samenwerking.'

'Hier vlakbij liggen twee visvijvers. Op een gegeven moment kwam er een klacht binnen van een van de bewoners binnen: er liggen bierflesjes bij de visvijver. Met de vinger werd meteen gewezen naar bewoners van de Flex Campus. We hoorden later van de Van Heugten Groep terug: 'Wij zijn het gaan opruimen. Het waren overigens geen Poolse maar Nederlandse blikjes. Als buurtcommissie hebben we gezegd: Er hangt ook jeugd rond bij de vijver. Dus om meteen de vinger naar de Flex Campus te wijzen is niet terecht. Je hebt feitelijk veel meer last van de jongeren uit het middelbaar onderwijs die hier door het dorp fietsen en hier rondhangen dan de van bewoners van de Flex Campus.'

We vinden dat het beheer van de Flex Campus prima is georganiseerd. Er zijn duidelijke interne regels om ook een goede buur te kunnen zijn. Tuurlijk mogen mensen hier rondlopen met een biertje en sigaretje. Dat mogen zij net zo goed als wij dat mogen. Als buurtbewoners merken we helemaal niets van de Flex Campus. En als je de bewoners tegenkomt: ze groeten, ze zijn aardig. Niet iedereen natuurlijk. Maar dat doen wij als Nederlanders ook niet.'



Fons d'Haens

WETHOUDER GEMEENTE BLADEL

'Wij hebben als gemeente een belangrijke rol gespeeld bij de totstandkoming van de Flex Campus. Zo heb ik tijdens de omgevingsdialoog -met mandaat van de raad en het college- steeds heel duidelijk stelling genomen voor het initiatief. We vinden als gemeente dat als we arbeidsmigranten hard nodig hebben, we hen dan ook fatsoenlijk moeten huisvesten. Maar ik moet ook zeggen dat de initiatiefnemer zijn rol goed heeft opgepakt. Zo konden wij als gemeente uiteindelijk de vergunning verlenen en daarmee toestemming geven om dit project te kunnen realiseren.

De effecten op de omgeving zijn niet meer dan dat er meer verkeersbewegingen zijn van en naar het complex. Dat was ook niet anders dan we aan de voorkant hadden voorzien. Er is geen sprake van overlast of klachten. Wij zijn als gemeente

goed aangehaakt in het dorp via onder meer een buurtpreventienetwerk. Daarnaast heeft Metaal Flex haar eigen netwerk en een aanspreekpunt voor de buurt. Dat is een conciërge die o.a. in een appgroep in contact staat met de buurtvereniging. Als er iets is, kunnen ze dat zonder tussenkomst van de gemeente oplossen.

'De Flex Campus is groot en ligt in het zicht. Maar juist daardoor is Metaal Flex in staat een goed en 24/7 beheer te organiseren'

Als gemeente zouden we graag alle huisvesting voor arbeidsmigranten op dit kwaliteitsniveau krijgen. In onze regio is de Flex Campus een van de weinige initiatieven van deze schaal waarbij de gebouwen ook passend zijn opgezet en ingericht. We zijn er trots op dat het ons hier gelukt is.

Er is vaak terughoudendheid over de schaal. Het klopt dat 240 plaatsen een behoorlijke omvang is. Maar ergens vind ik dat ook hypocriet. Immers, we hebben arbeidsmigranten hard nodig. Als je het overlaat aan de bestaande voorraad en aan de markt, dan krijg je zeker verdringing in de bestaande woningvoorraad. Daarnaast bestaat er een groot risico op uitbuiting omdat je al die locaties niet kent en in beeld hebt. De Flex Campus is groot en ligt in het zicht. Maar juist daardoor is Metaal Flex in staat een goed en 24/7 beheer te organiseren. Er is altijd een conciërge aanwezig die altijd telefonisch bereikbaar is. En wij weten altijd meteen waar we moeten aankloppen als er iets mis is. Verder heb je ook schaal nodig om goede voorzieningen in te richten als een ontspannings- en fitnessruimte.

Ik zou gemeenten die twijfelen over grootschalige huisvesting adviseren over hun schroom heen te stappen. Als er een geschikte locatie is, kan die prima ontwikkeld worden op deze manier. Het mes snijdt dan immers aan meerdere kanten.'



2. Glastuinbouwbedrijf Polman, Erica

GEMEENTE EMMEN

Polman BV is een modern glastuinbouwbedrijf en heeft een vaste kern van twintig ervaren medewerkers in dienst.

Polman teelt komkommers voor Engelse supermarkten. Om te voldoen aan de strenge leveringsregels is het hebben van ervaren personeel van cruciaal belang. Daarom is het ook belangrijk dat de ongeveer dertig seizoenmedewerkers jaarlijks terugkeren. Om hen te binden heeft Polman besloten zelf kwalitatief goede huisvesting te realiseren bij het bedrijf. Begin 2022 is door Directbouw een modulair gebouw geplaatst bestaande uit elf appartementen voor in totaal 24 personen. Hiervan zijn negen appartementen geschikt voor stelletjes en twee appartementen voor drie personen. De driepersoons-appartementen hebben ieder een eigen woonkamer/keuken en badkamer en afzonderlijke afsluitbare eenpersoons slaapkamers. Er is een gezamenlijke ruimte op tien meter afstand van het woongebouw.





Projectkenmerken

Aantal woningen

11

Aantal bewoners

24

Eigenaar

Polman BV

Gebruiker(s)

Polman BV

Bouwer

Directbouw

Partners/investeerd

in opdracht en eigendom van Polman BV

Start

31-01-2022

Oppervlakte appartement

36m² (voor 2 personen)

en 48m² (voor 3 personen)

Aantal personen per appartement

2 of 3

Oppervlakte slaapkamer

12 m² en 9 m² voor resp. de 2- en 3-persoons appartementen

Aantal personen per slaapkamer

1 (m.u.v. stelletjes)

Huurprijs

€ 45,- per persoon per week all-in

Bestemming

glastuinbouwgebied, omgevingsvergunning afwijkend gebruik

Woonvorm

logies met een huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur (in ontwikkeling en op korte termijn van kracht)

Aard gebouw

modulair/verplaatsbaar

Beheerd door

Polman BV

Huisvestingskeurmerk

SNF via inhuurregister

Meer informatie

flexwonen.nl/praktijkvoorbeelden/glastuinbouwbedrijf-polman-erica

Stakeholders aan het woord



Kinga Wolanska

BEWONER

'Over de huisvesting hier kan ik kort zijn. Die is heel goed. Wij wonen met twee personen in een ruim appartement. Alles is nieuw. Daarnaast hebben we nog een gemeenschappelijke ruimte maar daar ben ik niet zo vaak. Ik woon op een minuut lopen van mijn werk. Dat mijn werk zo dichtbij is vind ik geen probleem maar juist fijn. Eigenlijk kan ik niet meer zeggen dan dat ik heel tevreden ben.'



André van Winden

BUURMAN/ONDERNEMER

'Wij zijn nog maar net burens van elkaar. Het project is net nieuw dus ik kan er nog niet zo heel veel over zeggen. Om de arbeidsmigranten te huisvesten bij het bedrijf is een uitstekende oplossing. Dit geeft het bedrijf de ruimte om soms meer en soms minder mensen aan het werk te hebben. Al naar gelang het seizoen. De huisvesting is nu mooi opgelost: het ziet er netjes uit aan de buitenkant.'





Max Veldhuis

GEMEENTE EMMEN

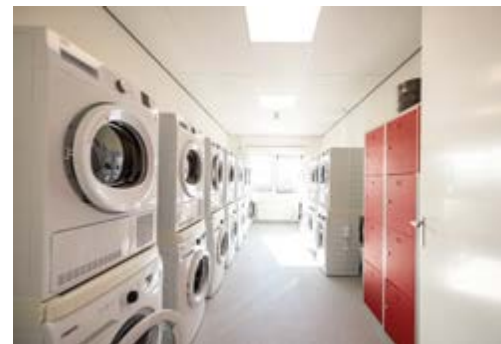
'De gemeente heeft een essentiële rol gespeeld in de vergunningverlening voor het bouwwerk voor arbeidsmigranten. Zo hebben we beleid gemaakt voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Dat is onze nota Huisvesting Arbeidsmigranten 2021. Daarin hebben we de kaders voor deze huisvesting vastgelegd.

De samenwerking tussen de gemeente en initiatiefnemer verliep soepel. Het was een fijne en gemakkelijke samenwerking. Bij het verwerven van draagvlak had de gemeente -in dit geval- geen rol. Draagvlak voor het onderliggende beleid is eerder verkregen doordat we als gemeente samen met de ondernemers in de tuinbouwgebieden in Klazienaveen en Erica op zijn getrokken.

'Wij kijken als gemeente dan ook erg positief naar dit project'

Zowel de initiatiefnemer als de gemeente verwachten weinig effect op de omgeving. Hooguit dat er per saldo meer arbeidsmigranten in de omgeving aanwezig zullen zijn. Wij kijken als gemeente dan ook erg positief naar dit project. De tuinbouw is immers een sector met een heel specifieke vraag naar arbeidskrachten. Goed personeel is erg belangrijk. En de tuinbouw is bij uitstek een sector waarbij nog steeds heel veel handen nodig zijn. Dankzij de inzet van arbeidsmigranten kunnen de tuinders in hun personeelsbehoefte voorzien.

Onze tuinders hebben steeds meer oog voor huisvesting dichtbij het bedrijf. Dat is niet alleen praktisch maar geeft ook aan dat zij oog hebben voor het welzijn van hun buitenlandse medewerkers. Een veilige, mooie en vooral prettige woonomgeving voor arbeidsmigranten is daarom wenselijk. Initiatiefnemer Polman laat zien dat door realisatie van dit project zeker aan die eisen wordt voldaan.'



3. Huisvestinglocatie voor internationale medewerkers

GEMEENTE ZEVENAAR

In een voormalig Rabokantoor op het bedrijventerrein Mercurion heeft Huisvesting Arbeidsmigranten Group (HAG) in mei 2021 een huisvestingslocatie voor internationale medewerkers geopend.

Het kantoorpand is volledig verbouwd en biedt nu ruime, sfeervolle een- en tweepersoonskamers. De kamers zijn huiselijk ingericht, met houten meubelen en een poster of schilderijtje aan de muur zodat de bewoners zich enigszins thuis kunnen voelen. Elke verdieping beschikt verder over een douche- en toiletruimte, een wasserette, een keuken, een recreatieruimte en eetzaal. Het complex voldoet ruimschoots aan de SNF-richtlijnen.

Het pand wordt door HAG verhuurd aan uitzendgroep Flexfamily. Zij zorgen ook voor 24/7 toezicht door twee beheerders die zelf in het pension wonen. Mercurion22 is de tweede grote woonlocatie voor internationale werknemers in Zevenaar: op hetzelfde bedrijventerrein staat een huisvestingslocatie van uitzendorganisatie Cervo Group dat plaats biedt aan 64 personen.





Projectkenmerken

Aantal woningen

83 2-persoonskamers, 16 1-persoonskamers

Aantal bewoners

182

Eigenaar

HA Group BV

Gebruiker(s)

uitzendgroep Flexfamily

Hoofdaannemer

Van Hoorn & van der Kley

Partners/investeerdere

E&W-installateur, B&V installatietechniek, civiel aannemer: Schimmel Oudewater, tekenwerk/vergunningen en projectmanagement: Promad

Start

9 november 2020, oplevering april 2021, vanaf mei 2021 is de locatie in de verhuur

Oppervlakte kamers

13m² voor de 1-persoonskamer en 19m² voor de 2-persoonskamer

Huurprijs

maximaal € 90,- per persoon per week all-in

Bestemming

gemengd (bedrijven), omgevingsvergunning afwijkend gebruik

Woonvorm

logies met een huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur

Aard gebouw

getransformeerd gebouw

Beheerd door

uitzendgroep Flexfamily door 2 beheerders

Huisvestingskeurmerk

SNF

Bijzonderheden

bewoners kunnen maximaal 6 maanden verblijven

Meer informatie

flexwonen.nl/praktijkvoorbeelden/pension-voor-arbeidsmigranten-zevenaar

Stakeholders aan het woord



Krzysztof

BEWONER

'Ik ben heel blij hier te wonen. Het is meer dan een fatsoenlijke plek. De hele inrichting is nieuw. Het pand wordt goed onderhouden en is in goede staat. Ik heb een eigen kamer van iets meer dan 10m². De keuken en sanitaire voorzieningen delen we. Er zijn een- en tweepersoonskamers. Ik heb hier mijn eigen privacy. Ik betaal per week zo'n € 90,- euro all-in.

Ik ben graag op mezelf. Zo ben ik in mijn vrije tijd net een studie Nederlands begonnen. Dat interesseert me. En ik vind het ook leuk. Zo is jullie woord 'handschoen' toch een heel grappig woord eigenlijk? Ik ga daarvoor graag naar de bibliotheek van Zevenaar. Of naar die in Arnhem. Dat is ook een heel mooie.

Ik ben alleen naar Nederland gekomen. Om toch in contact te blijven met mijn familie ben ik veel online of bel ik graag met hen. Daardoor heb ik niet zoveel tijd voor andere dingen hier met bijvoorbeeld andere bewoners. Tegelijk vind ik dat ook zo mooi hier in Nederland: mensen laten elkaar in hun waarde en laten elkaar hun gang gaan. Zij bemoeien zich niet met hoe jij je leven inricht. Dat vind ik fijn. Verder houd ik van de omgeving. Die is prachtig. Maar dat valt misschien buiten het bestek van deze publicatie.'



FOTOGRAAF:
JACQUES KOK

Henk Dekker

VOORZITTER LINDUS
ONDERNEMINGSVERENIGING

'In 2019 kwam hier de eerste locatie voor arbeidsmigranten op bedrijventerrein Mercurion. Dat was een initiatief van Cervo Dienstverlening^[1]. Zij pakten het proces heel goed aan. Op het

bedrijventerrein en de direct omliggende woonwijken werd huis-aan-huis een informatiebrief verstuurd. Voor Lindus aanleiding om een informatiebijeenkomst voor ondernemers te organiseren waar Cervo haar verhaal vertelde en onze leden vragen konden stellen. Tijdens de bijeenkomst was ook de gemeente Zevenaar aanwezig. Er werd een toelichting op de plannen gegeven. Maar ook vragen gesteld zoals hoe het beheer eruit ziet? Wie zijn de aanspreekpunten? Hoe zijn de looproutes naar voorzieningen als de supermarkt? Het was een bijeenkomst naar tevredenheid. Op basis van de gedeelde informatie bleek geen enkele ondernemer bezwaar te hebben tegen de beoogde huisvestingsvoorziening.

Dat ging over de eerste huisvestingslocatie. Bij de plannen voor de tweede huisvestingslocatie door de HA Group hebben we hetzelfde gedaan. We hebben ondernemers die in de buurt van de beoogde locatie waren gevestigd, benaderd en gevraagd of we actie moesten ondernemen. Maar de ondernemers op ons bedrijventerrein zagen, gezien de goede ervaringen met de eerste locatie, geen reden om bezwaar te maken. Wij hebben over beide locaties tot op heden geen enkele klacht vernomen. De afspraken die

'De afspraken die eerder zijn gemaakt worden ook goed nageleefd'

eerder zijn gemaakt worden ook goed nageleefd. Natuurlijk zie je die mensen wel eens lopen. Maar dat mag ook. We zien zelden dat er rommel wordt gemaakt of allerlei rotzooi langs de weg wordt gegooid. Wij staan er als ondernemersvereniging ook achter dat arbeidsmigranten belangrijk zijn voor onze economie. Dat betekent dus ook dat we met elkaar voor goed en fatsoenlijk onderdak moeten zorgen. We moeten arbeidsmigranten niet onderbrengen in de woonwijken. Wij zijn er op tegen dat er dan tien mensen in een huurwoning zitten met alle gevolgen van dien. Zoals dat hier georganiseerd is op Mercurion gaat dat heel goed.

Onze belangrijkste les is: zorg dat de direct belanghebbenden voorgenomen huisvestingsplannen niet uit de krant moeten vernemen. Je wilt toch geen zaken in de krant lezen die jou direct aangaan? Dan word je boos dat je dat niet eerder hebt gehoord. Op die manier zijn mensen bij voorbaat tegen. Als een huisvestingsaanvraag bij een gemeente

^[1] Zie ook flexwonen.nl/praktijkvoorbeelden/pension-mercurion

binnenkomt, dan moet de initiatiefnemer samen met de gemeente contact opnemen met de relevante partij als de ondernemersvereniging of het parkmanagement. Informeer actief relevante omwonenden en nodig ze uit voor een informatiebijeenkomst. Pas daarna mag het in de krant komen. Verder is goed beheer van essentieel belang, mensen willen weten waar ze terecht kunnen bij eventuele overlast.'



Hans Winters

WETHOUDER GEMEENTE ZEVENAAR

'We dachten tijdens het proces van de vergunningaanvraag van de HA Group ook na over hoe we eigenlijk met het vraagstuk arbeidsmigranten om wilden gaan. We hadden als gemeente al ervaring opgedaan met de huisvesting van arbeidsmigranten door de Cervo-Groep in 2019. We besloten daarom parallel aan de nieuwe vergunningaanvraag ook beleidsregels op te stellen voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Maar ook binnen de groene Metropoolregio Arnhem Nijmegen en daarbinnen de subregio Liemers dachten we met elkaar na over de vraag: hoe gaan we met arbeidsmigranten om?'

Wat ons betreft zijn ze hard nodig. Ondernemers geven ons aan dat de instandhouding en uitbreiding van hun bedrijfsvoering sterk samenhangt met de beschikbaarheid van voldoende arbeidspotentieel. Zij geven ons aan dat zij niet kunnen zonder de inzet van internationale werknemers. En daarmee voldoende goede huisvesting. Een andere reden om beleid te maken waren signalen van bewoners dat er soms wel zeven tot acht mensen in een woning verbleven. Dat leverde overlast op in woonwijken. Dat vonden we geen goede ontwikkeling. We wilden voorkomen dat shortstay huisvesting midden in woonwijken terecht komt.

De eerste huisvestingslocatie op bedrijventerrein Mercurion door de Cervo Groep was wat betreft het proces geslaagd. Dat was voor ons een blauwdruk om te kijken naar de beoogde nieuwe locatie. We hebben op basis daarvan de HA Groep toen enkele randvoorwaarden meegegeven. Daarmee is de initiatiefnemer aan de slag gegaan. En dat leidde ook tot een transparant proces en een goede participatieronde. Daarnaast hebben we als gemeente separaat gesproken met omwonenden. Tegen het

bedrijventerrein ligt een woonwijk en bewoners daar hadden ook behoefte te weten hoe wij als gemeente 'in de wedstrijd' zaten. De hamvraag aan ons was: welke waarborgen kon en wilde de gemeente geven om zoveel mogelijk zorgen weg te nemen? Mensen waren niet blij met de nieuwe voorziening. Maar ze zagen ook dat we met elkaar te maken hebben met een ontwikkeling waar we samen goed naar moesten kijken. Ook dat proces is naar tevredenheid verlopen: we konden de vergunningverlening zonder slag of stoot verstrekken.

'Nu het project al een enige tijd draait, merken we er in feite niks van'

Nu het project al een enige tijd draait, merken we er in feite niks van. Ik geloof ook dat een kracht van de locatie is dat het redelijk dicht op een woonwijk zit en niet te ver van de bewoonde wereld. Zo voelen de internationale werknemers zich ook gewenst en zijn voorzieningen voor hen dichtbij. Wellicht kun je meer problemen verwachten dan als het bedrijventerrein meer geïsoleerd ligt. Natuurlijk zijn er wel eens kleine incidenten. Maar die zijn er elders ook. Dus die moet je ook als incident behandelen zonder in de stress te schieten.

Mijn advies is: probeer het eerlijke verhaal te vertellen. Stop de arbeidsmigranten niet weg want ze zijn er. Daar hoort ook eerlijke en goede huisvesting bij. Er komen ook altijd wel goede en creatieve oplossingen naar voren. Als je arbeidsmigranten uit de woonwijken haalt door het bieden van alternatieven, maak je ook weer wat huizen vrij voor de oorspronkelijke doelgroep. Kortom: als je goede huisvesting voor arbeidsmigranten creëert, help je dus ook andere doelgroepen. Kijk ook naar dat effect.'



4. KAFRA Tower

GEMEENTE VENRAY

KAFRA Housing, gespecialiseerd in de huisvesting van arbeidsmigranten, heeft op bedrijventerrein Keizersveld in Venray een nieuwe huisvestingslocatie voor 92 arbeidsmigranten gerealiseerd.

De locatie, KFT Venray genaamd, is een modulaire woontoren van vier verdiepingen. Er zijn zestien appartementen voor elk vier personen, met voor elke bewoner een eigen slaapkamer zodat er voldoende privacy is. De open keuken, woonkamer, douche en het separate toilet worden gedeeld. Daarnaast zijn er voor degenen die met partner komen veertien tweepersoonsstudio's, met ruime slaapkamer en eigen keuken, douche en toilet. Alle appartementen en studio's zijn volledig gemeubileerd, eigentijds ingericht en van alle gemakken voorzien. Er zijn professionele zogeheten Welfare Officers aanwezig op de locatie. Zij dragen zorg voor begeleiding van de bewoners, service en beheer. Daarnaast onderhouden zij contacten met de omgeving. De woontoren is gebouwd door Jan Snel en staat er op basis van een tijdelijke omgevingsvergunning.





Projectkenmerken

Aantal woningen

30

Aantal bewoners

92

Eigenaar

KAFRA Housing

Gebruiker(s)

OTTO Work Force

Bouwer

Jan Snel, Daiwa House Group

Partners/investeerdere

eigen investering KAFRA Housing

Start

april 2021

Oppervlakte appartement

appartement 50m²/studio 25m²

Aantal personen per appartement

studio 2 personen en appartement 4 personen

Oppervlakte slaapkamer

appartement 5,9m²

Aantal personen per slaapkamer

1 m.u.v. stelletjes

Huurprijs

ca. € 85,- per persoon per week all-in

Bestemming

gemengd (bedrijven), tijdelijke omgevingsvergunning (10 jaar)

Woonvorm

logies met een huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur

Aard gebouw

modulair/verplaatsbaar

Beheerd door

KAFRA Housing

Huisvestingskeurmerk

SNF

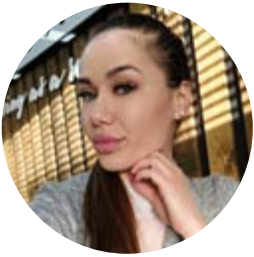
Bijzonderheden

iedere persoon heeft 17m² leefruimte

Meer informatie

flexwonen.nl/praktijkvoorbeelden/kafra-tower-venray

Stakeholders aan het woord



Siyana Stefanova

BEWONER

'Ik ben heel erg blij met mijn accommodatie. Ik woon hier met mijn vriend in een tweepersoonsstudio. Het is hier perfect georganiseerd. Alles wat ik nodig heb, is hier beschikbaar. Het is goed gemeubileerd. Er is voldoende ruimte voor mijn eigen spullen. En in de keuken zijn alle belangrijke benodigdheden aanwezig. Ik mis hier niets. In andere appartementen met vier personen heeft iedereen een eigen slaapkamer. Dat vind ik heel belangrijk. Ik zou het immers niet fijn vinden als je een kamer moet delen met een vreemde. De mensen die in het complex wonen zijn vriendelijk en relaxed. Het pand is ook heel schoon. Niemand maakt problemen en het is hier heerlijk rustig. Ik kan daarom na mijn werk hier ook goed uitrusten. Mijn werk is hier zo'n 300 tot 400 meter vandaan. Ik kan er dus zo heen lopen en dat vind ik fijn. En andere voorzieningen als de supermarkt en de sportschool zitten ook dichtbij. Ik ben dus echt heel tevreden met mijn plek hier.'



Marja van Mil

WIJKPLATFORM LANDWEERT

'Toen we hoorden dat er nieuwe huisvesting voor arbeidsmigranten zou komen was er wel wat weerstand in onze wijk. Ik keek en kijk er zelf wat anders tegenaan. Ondanks het feit dat we een overhitte woningmarkt hebben, vind ik dat iedereen recht heeft op fatsoenlijke huisvesting.'

'Je kunt de huisvesting beter op één plek bij elkaar hebben dan dat het in een wijk zich verspreidt zonder toezicht'

Wij zijn als wijkplatform en klankbordgroep in een eerste bijeenkomst onder meer bijgepraat door de klankbordgroep van een andere KAFRA-huisvestingslocatie in Venray. Dat is het Mobile Home Park. Wat mij bijblijft, was een uitspraak van een van de mensen die bij die andere klankbordgroep betrokken was. Zij zei: 'Je kunt de huisvesting beter op één plek bij elkaar hebben dan dat het in een wijk zich verspreidt zonder toezicht. Dat geeft vaak meer problemen'. Wij wonen zelf vlakbij dit Mobile Home Park en hebben nooit last ondervonden. Het is daar destijds allemaal netjes afgehandeld. Dat gaf vertrouwen.

Twee van de leden van het wijkplatform werden lid van de klankbordgroep. Dat proces verliep prettig: we werden goed geïnformeerd, de lijntjes waren kort en we voelden ons serieus genomen. Daarnaast zijn er verschillende activiteiten geweest om de buurt te informeren en te betrekken zoals een open dag. KAFRA liet zijn gezicht bijvoorbeeld ook zien bij een opschoondag. De huisvesting is prachtig. Menig student of spoedzoeker zou blij zijn met zo'n plek.

In het begin was er dus wat gemopper. Maar ik hoor nu niets meer van wijkbewoners die er iets op tegen hebben. In het dagelijks leven merken we er weinig van. Met de opmerkingen van de wijk is steeds iets gedaan. Zoals gezegd: de lijntjes waren kort. Ook naar de gemeente, die er welwillend tegenover stond. Wat ik ten slotte belangrijk vind aan te geven is dat er een goede relatie is tussen verhuurder/werkgever en huurder/werknemer. Als ik het goed begrepen heb, is dat bij KAFRA netjes geregeld.'





Amira Luydens

VENRAY LOKAAL

'Toen het initiatief voor de KAFRA Tower werd ingediend bij de gemeente, was ik een van de commissieleden die meteen protest indiende tegen de voorgenomen locatie op een bedrijventerrein. Ik was van mening dat arbeidsmigranten daar niet tot hun recht kwamen. Ook vanuit de buurt kwamen aanvankelijk veel negatieve sentimenten en bezwaren. Omliggende bedrijven hadden er minder moeite mee.

Van het begin af aan stelde het team van KAFRA zich actief en open op in de dialoog met de omgeving. Wij kregen altijd snel een reactie op vragen of commentaar. En dat bleven ze doen. De onderlinge communicatie was prima. Voordat de locatie opening, zijn we rondgeleid. Dat was goed. Maar ik wilde meer. Ik wilde in levende lijve meemaken wat het is om in zo'n tower te wonen. Ik ben ook een migrant en ik weet waar mensen die naar Nederland komen tegenaan lopen. Van de buitenkant is het mooi. Maar ik wilde zelf ervaren hoe het is achter de deuren. Is het veilig? Is er ruimte genoeg? Kan ik hier echt tot rust komen? Heb ik genoeg

ontmoetingsmogelijkheden? Na een verblijf van twee nachten en het spreken van verschillende mensen, ben ik compleet van opvatting veranderd. Het is een project dat aan alle kanten goed in elkaar zit. De bewoners hebben een goede plek om hun eigen leven te organiseren en hebben rust. Mijn tip aan andere betrokkenen is daarom ook: ga het project van de binnenkant bekijken en niet alleen van buiten. Ga het ervaren.

'Na een verblijf van twee nachten en het spreken van verschillende mensen, ben ik compleet van opvatting veranderd'

Je moet als gemeente dit project omarmen. Waarom? Het is niet alleen een oplossing voor goede huisvesting van arbeidsmigranten. Maar ook voor andere spoedzoekers zoals starters, gescheiden mensen en vluchtelingen. Daarnaast is het beheer goed georganiseerd. Hierdoor zijn de lijnen kort en kunnen eventuele problemen snel worden aangepakt. Daarnaast kan zo'n project snel worden opgezet en gerealiseerd. Dat is belangrijk want de huisvestingsvraag is groot. Het zou fijn zijn als dit concept in meerdere dorpen kan landen waarbij verschillende doelgroepen onder een dak kunnen worden gehuisvest.

Voor de omgeving is dit ook een mooie oplossing. Mijn dochter woont ook in de buurt. Ook zij geeft aan dat ze niet eens merkt dat er arbeidsmigranten vlakbij verblijven. Dit is toch wel een van de beste oplossingen die ik gezien heb.'



5. Stay at Cox

GEMEENTE HORST AAN DE MAAS

Cox Aardbeien is een familiebedrijf dat zich volledig richt op de aardbeienteelt. Voor de medewerkers bieden zij moderne en kwalitatief hoogstaande huisvesting genaamd Stay at Cox.

De huisvesting is verdeeld over twee permanente gebouwen waarin totaal negentien wooneenheden zijn gevestigd, elk geschikt voor zes personen. Een wooneenheid bestaat uit twee tweepersoonsslaapkamers en twee eenpersoonsslaapkamers, een keuken, douche, toilet en een wasmachine. Er is een receptie, verder zijn er geen gezamenlijke ruimtes aanwezig. De huisvestingsaccommodatie wordt 24/7 door parkmanagers beheerd. Alle faciliteiten zijn met gemak per fiets te bereiken.





Projectkenmerken

Aantal woningen

19

Aantal bewoners

114

Eigenaar

Stay at Cox

Gebruiker(s)

Cox Aardbeien en derden

Bouwer

Wanten Bouw

Partners/investeerdere

Cox Vastgoed

Start

2020

Oppervlakte appartement

90m²

Aantal personen per appartement

6

Oppervlakte slaapkamer

éénpersoonsslaapkamer= 9,4m²
tweepersoonsslaapkamer= 16 m²

Aantal personen per slaapkamer

1 of 2

Huurprijs

€ 85,- euro per persoon per week all-in (excl. BTW)

Bestemming

agrariŝch, omgevingsvergunning afwijkend gebruik

Woonvorm

logies met een huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur

Aard gebouw

nieuwbouw

Beheerd door

Stay at Cox

Huisvestingskeurmerk

SNF

Bijzonderheden

naast de huisvestingsbehoefte voor eigen personeel, wordt de huisvesting ook gebruikt door agrarische bedrijven uit de regio.

Meer informatie

flexwonen.nl/praktijkvoorbeelden/stay-at-cox-horst-aan-de-maas

Stakeholders aan het woord

Slawomir Belka

BEWONER

'Ons appartement bestaat uit zes plaatsen. Nu deel ik het met drie dames. We zitten dus nu niet vol. We hebben allemaal onze eigen slaapkamer. Die van mij is ongeveer 20 m². Ik ben heel blij met deze plek. Daarnaast delen we een mooie keuken en sanitaire voorzieningen. We hebben ook een televisie met zowel Nederlandse als verschillende buitenlandse zenders. En er is voldoende parkeergelegenheid voor ons hier.

Er wonen hier mensen van diverse nationaliteiten zoals Roemenen, Bulgaren en Polen. Dat gaat prima samen. De sfeer tussen de bewoners onderling is goed. Als er problemen zijn, dan ga ik naar het beheer of ik stuur een berichtje. Dan worden we altijd snel geholpen.

'Als er problemen zijn, dan ga ik naar het beheer of ik stuur een berichtje'

Of ik het lastig vind zo dicht bij mijn werk en baas te wonen? Nee, dat is voor mij geen probleem. Ik betaal hier ook een prima huur van € 106,- per week all-in (incl. BTW). Vrienden van me zeiden eerder dat dat veel was. We hebben toen gekeken naar andere huizen in de buurt. Al snel bleek dat de huur die ik betaal heel redelijk is. De kwaliteit is hier immers hartstikke goed en allerlei diensten zitten bij de prijs inbegrepen. Nu zouden die vrienden ook wel hier willen wonen.'



Janske Cox

EIGENAAR

'Wij vonden het belangrijk om de directe omgeving te betrekken bij onze plannen voor een huisvestingsaccommodatie voor arbeidsmigranten op ons aardbeienbedrijf. We hebben daarom ook met direct betrokkenen tafelgesprekken gehad. Met hen hebben we een dialoog gevoerd over onze plannen en ideeën. Tijdens de gesprekken hebben wij geprobeerd de wensen van de directbetrokkenen mee te nemen in onze plannen.

In zekere zin begin je dat soort gesprekken altijd vanuit een achterstandspositie. Het woord 'arbeidsmigrant' is bij de meeste mensen een negatief woord. Mensen denken dan aan overlast door verkeer en geluidsoverlast. Richting gemeente sloten onze ideeën aan bij het bestemmingsplan en het te voeren beleid, hierop zijn indertijd de benodigde vergunningen afgegeven.

Inmiddels staat de accommodatie nu ruim twee jaar en het draait goed. Wij hebben in die tijd nog nooit signalen van overlast ontvangen. Onze werknemers zijn tevreden en we merken de positieve respons van een goede huisvesting. Wij kunnen mensen nu beter binden aan ons



'Wij kunnen mensen beter binden aan ons bedrijf, waardoor ervaren mensen jaarlijks terugkeren'

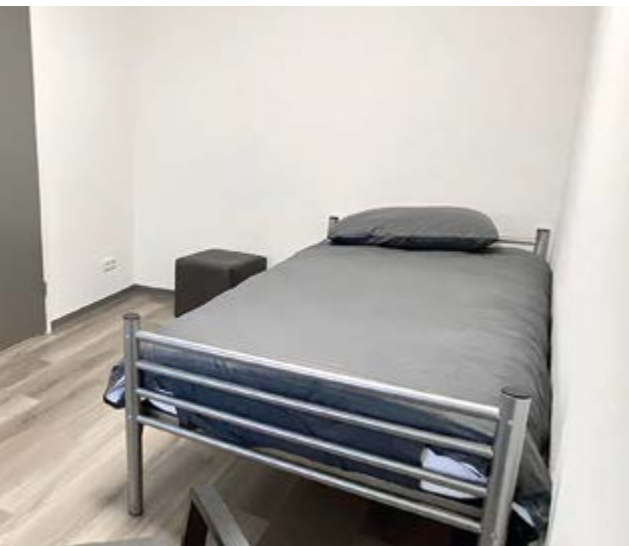
bedrijf, waardoor ervaren mensen jaarlijks blijven terugkeren. Mede door een goede accommodatie als deze is de toekomst van het bedrijf voor wat betreft arbeid gewaarborgd. Onze medewerkers vormen het hart van ons bedrijf, want zonder hen liggen er immers geen aardbeien in de winkel.'



Joep Janssen

GEMEENTE HORST AAN DE MAAS

'In Horst aan de Maas nemen we verantwoordelijkheid voor de arbeidsmigrant, de omgeving en de ondernemer. Voor de arbeidsmigranten en de manier waarop deze gehuisvest worden is de voorziening bij Cox een van de goede voorbeelden in onze gemeente. In Horst aan de Maas, een gemeente waar bovengemiddeld veel arbeidsmigranten wonen en werken, ondervinden we echter vaker wel dan niet, dat het lastig is om goede huisvesting te realiseren. Huisvesting die voldoet aan de wensen van de arbeidsmigrant, die voldoet aan alle wettelijke eisen en in balans is met de omgeving. We hechten daarom veel waarde aan het voeren van het gesprek met de omgeving en het werken aan draagvlak (het omgevingsgesprek) en aan de bijdrage van werkgevers en huisvesters aan sociale integratie.'



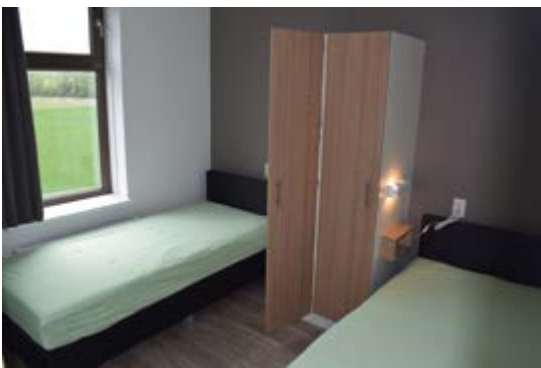
6. Logiescentrum Agriport

GEMEENTE HOLLANDS KROON

Uitzendorganisatie NL-Jobs realiseerde in Middenmeer, gemeente Hollands Kroon, een permanent logiesgebouw met 180 kamers voor 360 arbeidsmigranten.

Behalve woonruimten bevat het gebouw ook gemeenschappelijke ruimten, een winkel met Oost-Europese producten en zijn er diverse sportmogelijkheden. Er zijn 113 parkeerplaatsen op het terrein. De arbeidsmigranten fietsen naar hun werk op Agriport zelf.

Het project dreigde aanvankelijk niet door te gaan omdat de provincie Noord-Holland bezwaar maakte tegen de omvang en niet akkoord ging met de door de gemeente Hollands Kroon verstrekte vergunning. Die procedure is uiteindelijk niet doorgezet. De 360 mensen die hier wonen zijn een fractie van het totaal aantal arbeidsmigranten dat in het gebied van Agriport A7 werkzaam is. Alleen voor NL-Jobs zelf zijn dat er al 1.100. NL-Jobs investeerde bijna zes miljoen euro in dit project.





Projectkenmerken

Aantal woningen

180

Aantal bewoners

360

Eigenaar

NL-Jobs (= NL Realty, een zusterbedrijf van NL Jobs)

Gebruiker(s)

NL-Jobs

Bouwer

Stabobouw B.V en Schouten Techniek
Zwaag

Partners/investeerd

Aandeelhouders van NL Jobs/NL Realty

Start

2019

Oppervlakte appartement

30 m²

Aantal personen per appartement

2

Oppervlakte slaapkamer

8,2 m²

Aantal personen per slaapkamer

2

Huurprijs

€ 102,- per persoon per week all-in

Bestemming

bedrijventerrein, specifieke functieaanduiding
ondersteunende voorzieningen

Woonvorm

logies met een huurovereenkomst naar zijn
aard van korte duur

Aard gebouw

nieuwbouw

Beheerd door

NL-Jobs

Huisvestingskeurmerk

SNF

Bijzonderheden

het hotel wordt d.m.v. geothermische warmte
verwarmd door ECW (Energiecentrale Wieringermeer). Warm water wordt rechtstreeks uit
een bron omhoog gepompt. Daarnaast ligt
één hele vleugel vol met zonnepanelen. Het is
daarmee een behoorlijk 'groen' pand.

Meer informatie

[flexwonen.nl/praktijkvoorbeelden/
logiesgebouw-agriport-a7-in-hollands-kroon](https://flexwonen.nl/praktijkvoorbeelden/logiesgebouw-agriport-a7-in-hollands-kroon)

Stakeholders aan het woord



Krisztina Török
HOTELBEHEERDER

'Ik woon hier als beheerder op het hotel. Bewoners kunnen 24/7 bij ons terecht voor vragen of problemen over van alles. Zo komen ze langs voor persoonlijke problemen, vragen over het werk of problemen binnen het gebouw. Die functie om bewoners te helpen is heel belangrijk.

Van bewoners hoor ik dat ze heel blij en tevreden zijn over hun huisvesting. Ze hebben een eigen kamer, delen verschillende voorzieningen en er is een Poolse winkel aanwezig. Daarnaast wonen de meesten dicht op hun werk en hoeven ze dus nauwelijks te reizen. We hebben achter ons pand ook een sportveldje en een heus voetbalteam. Ontspanningsmogelijkheden zijn er dus genoeg. En anders gaan mensen naar Medemblik. Dat is zes à zeven kilometer hier vandaan. Dus daar zijn ze zo.'



Ron Zut
BUURMAN

'We keken er positief tegenaan toen we voor het eerst van het initiatief hoorden. Wij zijn zelf werkzaam in de agrarische sector. Dus wij weten goed dat er een tekort is aan arbeidsmigranten inclusief passende huisvesting. Bij de totstandkoming van het logiesgebouw speelden wij geen rol. Dat heeft er simpelweg mee te maken dat het pand er al stond toen wij er kwamen. Overigens was het voor ons ook geen probleem intrek te nemen in ons pand, toen we hoorden dat naast ons arbeidsmigranten waren gehuisvest.'

'We ervaren geen overlast. En mocht er toch iets zijn: er liggen goede afspraken over het toezicht en beheer'

Er zijn goede contacten onderling. Je bent buurman van elkaar. Je hebt een gezamenlijk belang om de directe omgeving netjes te houden. Het onderhoud doen we met elkaar. Dat gaat prima. We merken natuurlijk wel wat meer drukte bijvoorbeeld rond een uur of vier in de



middag als mensen met de fiets of soms de auto terugkomen van hun werk. Er is dan wat reuring. Evenals in het weekend. Maar dat is ook logisch. We ervaren geen overlast. En mocht er toch iets zijn: er liggen goede afspraken over het toezicht en beheer. En we hebben sowieso elkaars nummers. De lijnen zijn kort. Het zijn voor ons prima burens.'



Lidia Pronk

GEMEENTE HOLLANDS KROON

'Bij de ontwikkeling van een plan zoals op Agriport, is het belangrijk dat je meteen om tafel gaat met de initiatiefnemer en alle partijen die er iets van moeten vinden. Dan moet je bijvoorbeeld denken aan organisaties als de veiligheidsregio of het hoogheemraadschap. Op zo'n moment weet je meteen wat de beweegruiimte is en wat je nog moet oplossen om het plan te kunnen realiseren. Natuurlijk organiseer je dit pas als ook het college een positieve grondhouding erover heeft.

Als je eenmaal weet dat de huisvesting ontwikkeld kan worden: ga dan zo snel mogelijk in gesprek met omwonenden. Vertel hun wat de plannen zijn. Wat daarin ook van belang is: het beheerplan. De ontwikkelaar/beheerder stelt dit op, het is bij uitstek het instrument waar duidelijk de afspraken in staan met omwonenden. Bijvoorbeeld bij wie ze terecht kunnen bij overlast of andere zorgen. We vragen aan initiatiefnemers ook dat zij een terugkerend overleg organiseren met omwonenden of andere belanghebbenden. Dat overleg moet al starten nog voordat de bouw begint. Zo hopen we te voorkomen dat in eerste instantie kleine ergernissen oplopen en de spreekwoordelijke bom barst.

Voor ons is de accommodatie op Agriport een mooi voorbeeld van hoe goede huisvesting eruit kan zien. Het feit dat deze arbeidsmigranten op een bedrijventerrein verblijven, kan in dit geval. Het leuke is dat er in het gebouw een winkel is voor mensen die in de accommodatie overnachten. Daar kunnen ze spullen kopen uit hun land van herkomst. Ook zijn er recreatiemogelijkheden. Zo is in pandig een multifunctionele ruimte waar ook sporttrainingen worden gegeven. De bewoonde wereld maken ze in feite zelf.

In de beginperiode zijn er wel wat klachten vanuit de omgeving geweest omdat er soms mensen rondhingen bij andere bedrijven. Dat is vervolgens in goed overleg tussen NL-Jobs en deze bedrijven snel opgelost. Daarin zie je eigenlijk dat het beheer op zo'n accommodatie natuurlijk ook moet groeien. Hoe functioneert het in de praktijk? Waar loop je tegenaan? Door de goede communicatie tussen gemeente, NL-Jobs en omgeving worden eventuele problemen snel opgelost.

Waar we ook weleens tegenaanlopen is de beeldvorming in de gemeenteraad

Bij dit soort ontwikkelingen denken mensen vaak dat het meekrijgen van omwonenden lastig is. Dat kan ook echt een uitdaging zijn. Maar in het geval van het Agriport Hotel ging er juist veel tijd zitten in overleggen met een andere overheid: de provincie. We hebben allebei het belang dat er voldoende kwalitatieve huisvesting komt voor arbeidsmigranten, maar soms hebben we een verschil van inzicht over hoe we dat doel kunnen bereiken. Dan zien wij als gemeente een kans voor een huisvestingslocatie, maar die zien zij niet. Uiteindelijk ziet trouwens de provincie dit ook als een voorbeeldlocatie.

Waar we ook weleens tegenaanlopen is de beeldvorming in de gemeenteraad. Bij discussies hierover komt het beeld naar voren dat dit soort projecten altijd leidt tot overlast. Maar als je het proces met alle belanghebbenden goed doorloopt en er worden goede beheerafspraken gemaakt waarbij de zorgen van bewoners een plek krijgen, blijkt het in de praktijk vaak echt mee te vallen.'

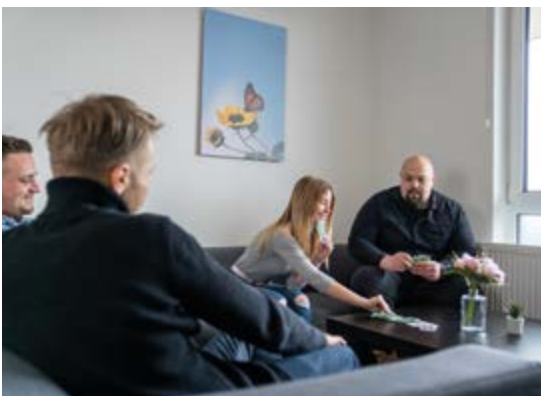


7. Atik Village

GEMEENTE ROSENDAAL

Atik uitzendbureau realiseerde aan de Gastelseweg in Roosendaal een nieuw complex met 56 zelfstandige vijfkamerappartementen appartementen van 80 m².

Het gaat om een permanent gebouw. Per appartement kunnen vier arbeidsmigranten gehuisvest worden, die over een eigen slaapkamer beschikken en een woonkamer, keuken en sanitaire voorzieningen delen. De twee gebouwen liggen tegenover het nieuwe distributiecentrum van Lidl. Op eigen terrein zijn 130 parkeerplekken gemaakt. Er zijn 260 zonnepanelen aangebracht en het gebouw beschikt over glasvezel internet en een GSO-systeem voor satellietontvangst. Er is 24/7 een eigen beheerder aanwezig. Daarnaast zijn er vier ondergrondse afvalcontainers, een brandmeldinstallatie (BMI) met doormelding naar de meldkamer en is er volledige camerabewaking op het terrein en rondom de gebouwen.





Projectkenmerken

Aantal woningen

56

Aantal bewoners

224

Eigenaar

Atik uitzendbureau

Gebruiker(s)

Atik uitzendbureau

Bouwer

LeanBouw

Start

januari 2020

Oppervlakte appartement

80 m²

Aantal personen per appartement

4

Oppervlakte slaapkamer

3 slaapkamers van ieder 7m² en 1 slaapkamer van 10m² totaal 4 slaapkamers

Aantal personen per slaapkamer

1

Huurprijs

€ 125,- per persoon per week all-in

Bestemming

bedrijventerrein, omgevingsvergunning afwijkend gebruik

Woonvorm

logies met een huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur

Aard gebouw

nieuwbouw

Beheerd door

Atik uitzendbureau

Huisvestingskeurmerk

SNF

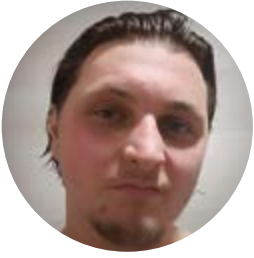
Bijzonderheden

Atik uitzendbureau wil het bestaande complex uitbreiden met nog eens twee appartementengebouwen. Het aantal bewoners groeit daarmee naar 450.

Meer informatie

flexwonen.nl/praktijkvoorbeelden/atik-village-in-roosendaal

Stakeholders aan het woord



Mityko Krisztian

BEWONER

'Het is een goede plek om te verblijven. Ik heb daar vier maanden gewoond. Ik woon nu net in een appartement dat direct grenst aan de Atik Village. Dat heeft te maken met het feit dat ik een maand geleden recruiter ben geworden voor uitzendbureau Atik zelf. In die rol ondersteun ik ook het management waar nodig. De bewoners vermaken zich hier prima. Bij andere uitzendbureaus hebben mensen geen eigen kamer. Hier hebben ze dat wel en dus ook privacy. En als je met je vriendin of echtgenoot komt, kun je vragen om je eigen tweepersoonskamer. Je deelt dan een woonkamer die goed is uitgerust met een televisie om te ontspannen met je partner of juist met je huisgenoten. Bij de receptie is ook een gemeenschappelijke plek om andere bewoners te

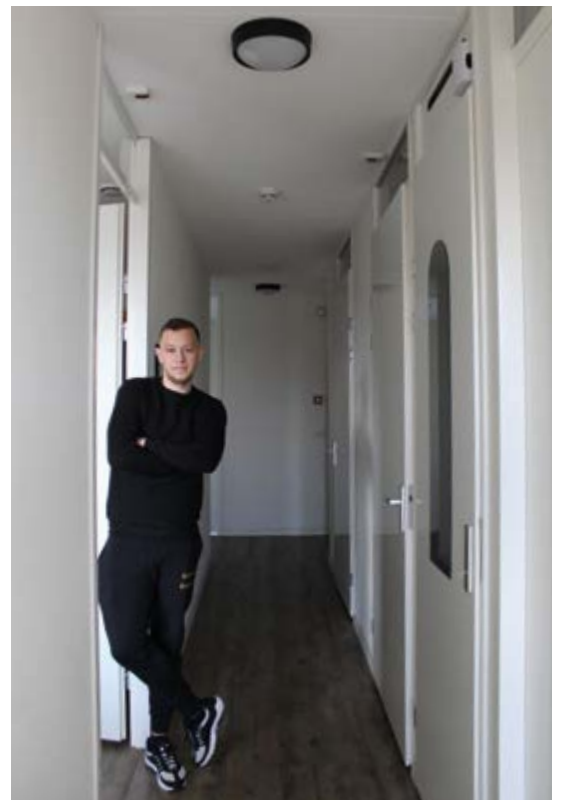
ontmoeten. Veel bewoners maken er graag gebruik van. Voor de meeste mensen is het werk dichtbij. Indien nodig ondersteunt Atik uitzendbureau het vervoer met fiets of auto. Wat ik van de bewoners hoor, is dat er nauwelijks klachten zijn en dat mensen hier met plezier wonen.'

Anton Rademakers

OMWONENDE

'In het begin waren we flabbergasted door de plannen van Atik-uitzendbureau. Dat wat je doorgaans ziet en leest over arbeidsmigranten maakte ons immers argwanend. We kenden het uitzendbureau ook helemaal niet. Kort daarna kregen we een uitnodiging voor een informatiebijeenkomst. Samen met andere omwonenden kregen we een toelichting op de plannen en gingen we het gesprek aan. Dat was een keerpunt voor ons. De toezeggingen die toen zijn gedaan en de afspraken die toen zijn gemaakt

'Er is niks geen rottigheid of gedoe door de huisvesting. Daar heeft toch ook niemand baat bij?'



zijn door het uitzendbureau allemaal nagekomen. Bij de opening kregen we een uitnodiging en een rondleiding. Dat was fijn. Het telefoonnummer van de beheerder staat in mijn telefoon. Maar ik heb het nog nooit hoeven te gebruiken. En als ik de iemand tegenkom in de buurt, maken we een praatje. We hebben eigenlijk een goede relatie met elkaar opgebouwd. Er is niks geen rottigheid of gedoe door de huisvesting. Daar heeft toch ook niemand baat bij? In het dagelijks leven merken we er als omwonenden echt helemaal niks van.'



René van Ginderen

WETHOUDER GEMEENTE ROOSENDAAL

'Het gaat er in de kern om dat kwalitatief goede en veilige huisvesting de normaalste zaak van de wereld is. Dat we daar bij moeten stil staan, is eigenlijk vreemd. Ik denk dat we blij mogen zijn met ondernemers zoals uitzendbureau Atik, die goed voor ogen hebben hoe dat conceptueel eruit kan zien. Je wil daarbij enerzijds een ondernemer hebben die het concept begrijpt en zegt: ik ga ermee aan de slag. En anderzijds is er een gemeente nodig, die dat wil faciliteren.

Ik vind dat we toe moeten naar meer voorbeelden als Atik Village. Het is belangrijk elkaar te laten zien dat het goed kan. Iemand die tegen mij zegt: het organiseren van goede huisvesting is moeilijk, kost tijd en heel veel gedoe. Tegen zo iemand zeg ik: nee! Ik vind dat bestuurders lef en durf tonen om te laten zien dat goede huisvesting mogelijk is en dat je ook naar arbeidsmigranten toe een warme welkome gemeente bent.

Toen uitzendbureau Atik met de huisvestingsplannen kwam en hun voornemens met ons deelde, hebben we elkaar opgezocht. We hebben elkaar (ondernemer/gemeente) bevraagd: wat wil je precies en hoe ga je dat aanpakken? Dat moet je zeker doen: er met elkaar voor gaan zitten en het gesprek aangaan. Daarnaast vind ik een heldere rolverdeling belangrijk. Mensen kijken vaak naar de gemeente als partij die verantwoordelijk is voor de communicatie. Wij zien dat in het kader van de omgevingsdialoog anders. Als er een initiatief is, is de ondernemer in the lead en niet de gemeente. Dat wil overigens niet zeggen dat wij geen rol hebben in de omgevingsdialoog. Wij zijn dan ook aanwezig en

vinden het belangrijk om oog en oor te hebben voor de belangen van de brede samenleving.

Om draagvlak voor Atik Village te verwerven speelden bewonersbijeenkomsten een belangrijke rol. Daarbij is het cruciaal dat de ondernemer zijn concept goed uitlegt en antwoord geeft op vragen. En daarnaast open en eerlijk is over de dingen die nog onbekend zijn. Het is belangrijk dat zo'n proces duidelijk en transparant is. Als bewoners merken dat er meer vragen zijn dan antwoorden, kan de beeldvorming

'Ik vind dat we toe moeten naar meer voorbeelden als Atik Village'

zo omslaan. Uitzendbureau Atik pakte die rol. Zo ontstond draagvlak in de omgeving. Dat de eerder gemaakte afspraken zijn nagekomen blijkt ook wel: het is rustig rond Atik Village en in de buurt. Wij krijgen geen signalen van overlast of drukte rond bepaalde tijdstippen.

Mijn bestuurlijke tips zijn:

1. Oriënteer je goed.
2. Kom kijken naar de goede voorbeelden in het land zoals Atik Village.
3. Neem contact op met collega-wethouders over hoe zij dat hebben aangepakt. Iedereen is welkom bij ons om onze ervaringen te delen.'



8. Tiny houses in Renesse

GEMEENTE SCHOUWEN-DUIVELAND

Samen met de gemeente Schouwen-Duiveland en ondernemersvereniging Renesse heeft woningcorporatie Zeeuwend 24 tiny houses gebouwd in Renesse.

De woningen staan op het oude voetbalveld van S.V. Renesse en kunnen daar vijftien jaar blijven staan. De woningen zijn bedoeld voor jongeren/ starters op de woningmarkt en tijdelijk personeel van ondernemers uit de horeca en recreatie. De woningen zijn geschikt voor één tot twee personen. Zeeuwend heeft ervoor gezorgd dat de woningen betaalbaar zijn. Daarbij is huurtoeslag mogelijk. De woningen zijn geleverd door het bedrijf Cube Homes uit Reuver.





Projectkenmerken

Aantal woningen

24

Eigenaar

woningcorporatie Zeeuwlant

Gebruiker(s)

huurders van Zeeuwlant waaronder medewerkers van regionaal ondernemers

Bouwer

Cube Homes

Start

eind 2020

Oppervlakte appartement

52 m² waarvan 40 m² BVO voor de woning en 12 m² voor de veranda

Aantal personen per appartement

1 of 2

Oppervlakte slaapkamer

7,9 m²

Huurprijs

€ 620,- voor 18 woningen en 6 woningen € 420,-. Deze laatste woningen zijn lager geprijsd om ook jongeren (<23) gebruik te kunnen laten maken van huurtoeslag.

Bestemming

wonen

Woonvorm

wonen met een tijdelijk huurcontract

Aard gebouw

modulair/verplaatsbaar

Beheerd door

Zeeuwlant

Huisvestingskeurmerk

n.v.t. (het gaat hier om wonen en niet logies)

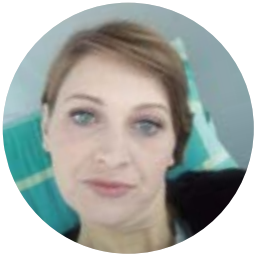
Bijzonderheden

grond wordt door Zeeuwlant gehuurd van de gemeente Schouwen-Duiveland

Meer informatie

flexwonen.nl/praktijkvoorbeelden/24-tiny-houses-in-renesse

Stakeholders aan het woord



Anna Rybacka
BEWONER

'Mijn verloofde en ik wonen hier met z'n tweeën. Dat doen we al vanaf de start van het project ruim een jaar geleden. We werken beiden op camping De Julianahoeve. Dat is hier zo'n twee kilometer verderop. En dus goed te doen op de fiets. We houden ervan hier te wonen. Maar het is tijdelijk en we willen ook graag iets groter wonen. Daarom oriënteren we ons ook alvast op andere huisvesting. Als het even kan ook in Renesse. We maken graag een praatje met andere bewoners. We hebben verder geen bijzondere wensen. Nou ja, alleen dat er nu iets in onze keuken kapot is. Maar dat komt Zeeuwsland eerdaags repareren.'



Leon van Veen
BEWONER

'Naast de huisjes voor starters, zijn er tien huisjes die zijn bestemd voor personeel van met name horecaondernemingen. Ik zit in een van de 'horecahuisjes'. Naast mij zitten twee Polen. Verder zijn het allemaal Nederlandse bewoners. De Poolse mensen werken in de schoonmaak van huisjes op een van de campings. Ik woon hier omdat ik hier werk. Ik huur gewoon via woningcorporatie Zeeuwsland. Mijn werkgever -strandpaviljoen Corazon- heeft voor mij huisvesting aangevraagd. Dat kan alleen als mijn werkgever mij ook een vast contract aanbiedt.'

Ik vind het heel fijn hier. Het is 39m² en ik beschik over een mooie badkamer. Je hebt gewoon je eigen plekje. Het is klein maar groot genoeg voor een een-of tweepersoonshuishouden. Het staat nu een jaar. Je hebt altijd wel wat kleine probleempjes omdat het nieuw is. Maar alles wordt heel snel en netjes opgelost via Zeeuwsland. Ik heb op veel plekken gewoond

zoals Valencia, Barcelona, Utrecht en Apeldoorn. Ik zoek steeds woonruimte daar waar ik werk heb. De onderlinge binding is prima. Maar het is ook duidelijk dat iedereen zijn eigen leven heeft. We zeggen elkaar netjes gedag en maken af en toe een praatje.

Wat mij betreft zijn dit soort projecten een mooi deel van het antwoord op de woningnood. Het is snel te realiseren, prettig om in te wonen en betaalbaar. Waar wachten we nog op?'



Sabina Adelaar
MEDEWERKER KLANT EN OMGEVING/
SOCIAAL BEHEERDER

'De tiny houses staan deels tegen de boskant en deels tegen een woonwijk aan. De veertien woningen aan de bosrand worden verhuurd aan speedzoekers en jongeren van het eiland, die graag zelfstandig willen gaan wonen. De andere tien woningen worden verhuurd aan medewerkers van ondernemers uit met name de horeca. De laatste groep komt vaak 's nachts terug van hun werk. Dat gegeven en het feit dat de bewoners allemaal jong c.q. maximaal 28 jaar zijn, baarde ons in het begin wel wat zorgen.'

'Onze les is dat het beheer van een jongerengemeenschap om wat extra investeren vraagt'

Daarom hebben we alle bewoners aan het begin ook gezegd. 'Dit is een woonpark en nadrukkelijk géén camping of feestpark.' Het ging goed tot vorig voorjaar. Toen kregen we op een zeker moment wat klachten van omwonenden binnen. We hebben toen alle bewoners -maar ook de werkgevers -aangesproken. Daarnaast hebben we afspraken gemaakt met handhavers van de gemeente voor wat extra toezicht. Midden in de zomer bleek dat niet genoeg. We hebben toen een bedrijf ingehuurd dat zes weken lang voor ons een extra rondje deed. Inmiddels was de boosdoener ook bij ons in het vizier gekomen. Daar zijn we vervolgens indringend mee in gesprek gegaan.

We hebben nu het idee dat ons beheer beter is toegerust op dit woonproject. Ook voor de

komende zomerperiode. We kennen onze bewoners en we houden er meer focus op. Omwonenden hebben een korte lijn. Ze kunnen ook buiten kantooruren schakelen met ons. De rust in de woonwijk is gelukkig weer teruggekeerd. Onze les is dat het beheer van een jongerengemeenschap om wat extra investeren vraagt.'



Daniël Joppe

WETHOUDER GEMEENTE
SCHOUWEN-DUIVELAND

'Het project begon met een amendement van de gemeenteraad. Laten we nu met tiny houses/ flexwoningen kijken of we op die manier snel betaalbare starterswoningen kunnen toevoegen. In dat amendement stond ook om de dorpsraad en ondernemersvereniging te betrekken. Daar zijn we als college samen met woningcorporatie Zeeuwendland mee aan de slag gegaan. Toen kwamen we al snel uit op de combinatie van doelgroepen: starters en ook personeel dat werkzaam is in de recreatie en horeca.

De samenwerking tussen gemeente, dorpsraad, ondernemersvereniging en woningcorporatie verliep zeer positief. We hebben het project in twee jaar gerealiseerd. De stikstofdiscussie zorgde voor enige vertraging.

Het proces van draagvlakverwerving verliep voorspoedig door een goede samenwerking met de

dorpsraad en ondernemersvereniging. Zij hebben het project goed uitgelegd in het dorp. Men is gesprekken aangegaan met mensen die vragen of bedenkingen hadden. Het heeft uiteindelijk tot geen enkele zienswijze geleid. De locatie betrof een voormalig voetbalveld van een club die in een fusietraject zat. Deze club besloot zelfs iets eerder al de stap te maken om te vertrekken. Er was echt draagvlak in het dorp voor deze tijdelijke woningen. De mix van doelgroepen heeft wellicht ook bijgedragen aan draagvlak voor de huisvesting van werknemers die in de recreatiesector in de Westhoek werkzaam zijn.

'Juist doordat we hebben samengewerkt met Zeeuwendland, de ondernemersvereniging en dorpsraad, heeft dit project succesvol kunnen zijn'

Nadelige effecten op de omgeving zijn mij niet bekend. Sterker nog: we zoeken uit of we wat meer (tijdelijke) woningen op die locatie kunnen toevoegen omdat we merken dat de vraag alleen maar is toegenomen. Nu mensen ook zien dat er woningen staan die van goede kwaliteit zijn, zijn er nogal wat mensen die zeggen: Als ik dat had geweten, had ik me ook wel ingeschreven.

Opschalen is wel lastig. Dat heeft te maken met de gestegen bouwkosten. Het is een krap financieringsmodel. Juist doordat we hebben samengewerkt met Zeeuwendland, de ondernemersvereniging en dorpsraad, heeft dit project succesvol kunnen zijn. Wij hebben als gemeente de grond voor een acceptabele prijs ingebracht. Dat zorgde ervoor dat uiteindelijk ook mensen met een smalle beurs daar kunnen huren. Wij hadden als gemeente dit project niet alleen kunnen doen. En Zeeuwendland had dat ook niet alleen kunnen doen. Alleen door goede samenwerking hebben we dit kunnen realiseren. Afzonderlijk was dat nooit gelukt.'



9. Elsenbosch in Honselersdijk

GEMEENTE WESTLAND

HomeFlex realiseerde in 2020 in Honselersdijk een nieuw complex voor huisvesting van arbeidsmigranten.

Dat project biedt huisvesting aan 444 bewoners in 36 driepersoonseenheden en 84 vierpersoonseenheden. Binnen de appartementen hebben de bewoners een eigen slaapkamer en delen zij een woonkamer met keuken en de sanitaire voorzieningen. De beheerder woont op het complex. De huisvesting is opgetrokken uit modulaire elementen van Barli, die op de bouwplaats aan elkaar gekoppeld zijn. Modulaire bouw kan in een zeer korte bouwtijd gerealiseerd worden. Door een tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan kan het project in principe tien jaar blijven staan. Mogelijk kan dat nog met vijf jaar verlengd worden. Sinds maart 2022 zijn er ook Oekraïense vluchtelingen gehuisvest op deze locatie.





Projectkenmerken

Aantal woningen

120 (1 beheerderswoning, 86 woningen voor arbeidsmigranten en 33 voor vluchtelingen)

Aantal bewoners

444 (120 vluchtelingen, 324 arbeidsmigranten)

Eigenaar

HomeFlex

Gebruiker(s)

de woonruimte in dit complex voor arbeidsmigranten wordt door HomeFlex aan werkgevers verhuurd.

Bouwer

Barli

Partners/investeerdere

bank en particulier

Start

Start bouw 2019, opening 2020

Oppervlakte appartement

51 m² en 67 m² (voor resp. 3 en 4 personen)

Aantal personen per appartement

3 of 4

Oppervlakte slaapkamer

7 m²

Aantal personen per slaapkamer

1 (m.u.v. stelletjes)

Huurprijs

€ 125,- tot € 130,- per person per week all-in

Bestemming

wonen, huisvesting arbeidsmigranten

Woonvorm

logies met een huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur

Aard gebouw

modulair/verplaatsbaar

Beheerd door

een door HomeFlex aangestelde beheerder die op het complex woont

Huisvestingskeurmerk

SNF

Bijzonderheden

Sinds maart 2022 zijn er 33 appartementen in gebruik voor de opvang van Oekraïense vluchtelingen

Meer informatie

flexwonen.nl/praktijkvoorbeelden/elsenbosch-in-naaldwijk-gemeente-westland

Stakeholders aan het woord



Mehmet Ozan Gurbuz

BEWONER

'Ik woon hier samen met mijn broer in een appartement en we hebben het geweldig goed hier. We hebben een eigen slaapkamer en delen gemeenschappelijke voorzieningen. We hebben zelfs een hobbykamer waar we graag computeren en tv kijken. Ook is er een basketbalveld en dat zorgt voor onderlinge verbinding en prettig contact. Daarnaast wonen we nu lekker dicht bij ons werk. En het beheer van Elsenbosch? Schrijf niet op dat het 'goed' is want het is 'excellent': dat staat echt in dienst van de bewoners. In de eerste periode na oplevering hingen er nog wel eens vage figuren rond maar dat is inmiddels opgelost. Het enige minpuntje is dat bezoekers ook gebruik maken van onze parkeerplekken. Dat is nog wel eens lastig. Dus als dat nog kan worden verbeterd, is dat helemaal mooi.'

Marloes Scholtes

OMWONENDE

'Na de sloop van een tuinbouwbedrijf hadden we een mooi natuurgebiedje bij ons huis met een fraai uitzicht. Op een gegeven moment hoorden we dat er bouwplannen waren voor een soort dorp met een Burger King, bezinepomp, Starbucks, Spar, een groot Westlands bedrijf én een huisvestingsvoorziening voor arbeidsmigranten. Dat was wel even een schrik. We hebben toen een advocaat in de arm genomen om alles goed uit te laten zoeken.

Vanuit de initiatiefnemer van de huisvesting voor arbeidsmigranten is een klankbordgroep opgezet. Van de vijf huizen die hier staan, waren wij de enigen die daarbij aanwezig waren. Wij konden juist hier terecht met al onze vragen. Dat er ook ècht naar ons geluisterd werd, hielp ons om vertrouwen te krijgen. Zo vonden we het belangrijk dat onze jonge kinderen veilig naar school konden fietsen. Daar hadden ze echt begrip voor en hebben ze dus extra lampen opgehangen. Daarnaast kregen we de nummers van de bouwers die aan het werk waren. Zo leerde je elkaar ook een beetje kennen en zeiden

we elkaar vriendelijk gedag. De korte lijntjes hebben ons verder geholpen om vertrouwen te behouden. Als we zagen dat er iets anders liep dan gepland, belden we op en konden we het gelijk bespreken. We kregen dan ook snel antwoord en ze dachten ook mee met ons mee.

'We hebben onze beeldvorming over geconcentreerde huisvesting van arbeidsmigranten stevig moeten bijstellen'

Een belangrijk rol in het dagelijks beheer speelt de conciërge. Dat is een hele goede. Daar hebben wij het nummer van en die kent ons ook. Als er iets is kunnen we hem zo bereiken. Hij woont ook op dat complex. Hij houdt het ook allemaal goed in de gaten. In het dagelijks leven merken we er verder weinig van. We hebben onze beeldvorming over geconcentreerde huisvesting van arbeidsmigranten stevig moeten bijstellen. We dachten dat als onze kinderen na het voetbal langs zo'n complex zouden moeten fietsen er dan allemaal rokende en dronken Polen zouden rondlopen. Maar dat blijkt echt totaal niet het geval.'



Albert Abee

WETHOUDER GEMEENTE WESTLAND

'Elsenbosch is op een kleiner bedrijventerrein gerealiseerd. Aanvankelijk was er angst bij omwonenden over mogelijke overlast die de huisvesting van arbeidsmigranten zou opleveren. Door het goed en snel reageren op klachten en het serieus nemen van vragen en zorgen door HomeFlex, is er draagvlak ontstaan. Nu is er tevredenheid over de huisvesting en de overlast is er niet of nauwelijks. Dat bevestigt overigens ook de politie.

Dit heeft natuurlijk alles te maken met de kwaliteit die Elsenbosch biedt en wat ik de 'humanisering van het wonen' noem. Op het moment dat je een zo normaal mogelijke woonsituatie creëert, gaan mensen zich ook normaal gedragen. Elsenbosch is geen groot anoniem gebouw waar niemand zich verantwoordelijk voor voelt. Hier hebben mensen een eigen voordeursleutel, een eigen woon- en slaapkamer en

daarmee hun privacy. Daarnaast hebben ze ook een buitenruimte waar ze kunnen zitten of barbecueën. Het complex functioneert erg goed. Ik ben er diverse keren geweest en het ziet er altijd netjes uit. Daarnaast is het beheer altijd aanspreekbaar! Dat vinden we als gemeente belangrijk.

In Westland worden meer nieuwe huisvestingslocaties voor arbeidsmigranten ontwikkeld. We vinden ook daar 24/7 beheer en korte lijnen voor omwonenden zeer belangrijk. Als gemeente hebben we daarom een extra omgevingsmanager in het vooruitzicht gesteld. We zien dat als back-up voor bewoners. We vinden het belangrijk dat voor die situaties waarin het beheer op locatie op de een of andere manier niet aanspreekbaar is, er een telefoonnummer is dat omwonenden te allen tijde kunnen bellen. Dat haalt hopelijk veel kou uit de lucht in de samenleving.

In het verleden zijn diverse beoogde huisvestingslocaties voor arbeidsmigranten gecrashed waardoor er te weinig nieuwe bedden zijn bijgekomen. Nadat ik twee jaar geleden onverwachts aantrad, lag de vraag voor hoe we nu wèl met elkaar die goede huisvesting konden realiseren. Een van de dingen die we hebben gedaan was het veranderen van het informatieproces. In het verleden kwam een partij met een locatie naar de gemeente. Wij zeiden dan: 'Dat moet je dan maar gaan communiceren.' Vervolgens ging zo'n partij naar de buurt om het plan toe te lichten. De gemeente zat dan letterlijk achter in de zaal. Op het moment dat burgers zeiden: 'Dat is niet zo'n goed idee.' Dan was de boel wekenlang in beroering. Dat waren avonden die zeer onplezierig waren voor iedereen.

Nu toetsen we initiatieven eerst aan ons beleidskader. Vervolgens doen we al het bijbehorend huiswerk. We gaan dus kijken of de meeste vinkjes op groen staan. Vervolgens nemen we als college een principebesluit. Daarna gaan we heel snel naar buiten toe om het geruchtencircuit niet te voeden. Het voordeel hiervan is: je komt met een concreet plan. Je weet waar je het over hebt. Het nadeel is dat mensen dat wel als een voldongen feit kunnen ervaren.

'Voor burgers moet niet de ontwikkelaar maar de gemeente het aanspreekpunt zijn'

Dat betekent voor burgers dat de gemeente het aanspreekpunt is. Dus zit de wethouder bij informatieavonden niet achter in maar juist voor in de zaal. De wethouder licht toe waarom de gemeente het een goed plan vindt en waarom het college erachter staat. Dat vervolgens de ontwikkelaar ook zijn plan toelicht is helder. Maar de gemeente is in the lead. Voor burgers moet niet de ontwikkelaar maar de gemeente het aanspreekpunt zijn. Dat wil overigens niet zeggen dat alles bij voorbaat in kannen en kruiken zit. Als je je als gemeente vergist of iets totaal over het hoofd hebt gezien, moet je dat ook erkennen. Maar als je je huiswerk vooraf goed hebt gedaan, is de kans dat je je plan moet intrekken niet zo groot.

Overigens proberen we als gemeente ook het economisch belang van voldoende huisvesting te benadrukken. Als er onvoldoende huisvesting is van goede kwaliteit, komen de mensen die we zo hard nodig hebben hier niet werken. En daarmee gaat onze eigen economie naar de knoppen.'



10. Cube Park Accommodation

GEMEENTE TERNEUZEN

Cube Park Accommodation opende in april 2020 op het oude Philipsterrein in Terneuzen een complex met in totaal 104 wooneenheden die ruimte bieden aan tweehonderd arbeidsmigranten van uitzendbureau Goodmorning.

Het gaat om mensen van Poolse en Roemeense afkomst die nu al in de omgeving wonen en werken, het merendeel in het kassengebied bij Westdorpe.

Het gebouw bestaat uit drie woonlagen met elk vier vleugels met in het midden een gemeenschappelijke ruimte. Alle appartementen zijn geschikt voor twee bewoners en hebben een eigen keuken en badkamer. Ook zijn er in het gebouw diverse ruimten voor recreatieve doeleinden. Op het terrein zijn parkeerplaatsen aangelegd en er is een gemeenschappelijke buitenruimte.





Projectkenmerken

Aantal woningen

104

Aantal bewoners

200

Eigenaar

Cube Park Accommodation i.s.m.
Goodmorning

Gebruiker(s)

Goodmorning en diverse externe huurders
(wisselend)

Bouwer

AVV Vastgoed

Partners/investeerd

AVV Vastgoed

Start

2020

Oppervlakte appartement

32m²

Aantal personen per appartement

2

Oppervlakte slaapkamer

24 m² (woon annex slaapkamer)

Aantal personen per slaapkamer

2

Huurprijs

€ 100,- per persoon per week all-in

Bestemming

bedrijventerrein, omgevingsvergunning
afwijkend gebruik

Woonvorm

logies met een huurovereenkomst naar zijn
aard van korte duur

Aard gebouw

modulair/verplaatsbaar

Beheerd door

Goodmorning

Huisvestingskeurmerk

SNF

Meer informatie

flexwonen.nl/praktijkvoorbeelden/cube-park-accommodation-in-terneuzen

Stakeholders aan het woord



Gosia Gaik

BEWONER/BEHEERDER

'Namens Goodmorning ben ik een van de beheerders op deze locatie. Ik hoor veel van bewoners dus ik weet ook dat mensen hier graag wonen. Er wonen twee personen in een appartement. Alles wat ze nodig hebben is hier aanwezig: een keuken, badkamer en ze hebben voldoende privacy. Er is ook een prettige sfeer in het woongebouw. Daarnaast zijn er diverse ontspanningsmogelijkheden. Zo gaat de een graag pingpongen en de ander graag sporten in onze sportschool of een avondje 'Netflixen'. Wat bijzonder belangrijk is dat het beheer bewoners kan helpen met al hun vragen. Of het nu gaat over problemen op het werk, vragen over huisvesting of zaken van persoonlijke aard: wij helpen de mensen zo snel en goed mogelijk. En dat waarderen de bewoners. Veel voorzieningen liggen op loopafstand. Zo is er een supermarkt zo'n vijfhonderd meter hier vandaan. Het werk ligt iets verder weg. Onze mensen werken veelal in de kassen zo'n tien à twaalf kilometer verderop. De meesten regelen zelf het vervoer naar het werk. En anders regelen wij voor hen een bedrijfsauto.'

'Belangrijk is dat beheer bewoners kan helpen met hun vragen'



Samantha Strooband

WIJKCOÖRDINATOR

Als wijkcoördinator ben ik aanspreekpunt voor bewoners en soms ook ondernemers in de wijk. En dan hoor je dus veel wat er speelt in de wijk om dat vervolgens mee terug te nemen in de organisatie. En andersom.

Ik ga terug naar 2018. In de organisatie kwam een principeverzoek en conceptaanvraag voor een omgevingsvergunning binnen. Wij besloten toen dat de communicatie over de nieuwe voorziening bij de initiatiefnemer moest liggen. Dat ging niet goed. Er ontstond onrust. Een bewonersplatform dat al jaren een slapend bestaan leidde, kwam weer tot leven en fungeerde als spreekbuis van tegenstanders. We hebben daarmee een slechte start gehad.

Wij hebben het over een ander boeg gegooid. We hebben het team uitgebreid en een actieve rol in de communicatie opgepakt. De gemeente heeft toch een breder belang dan de initiatiefnemer. Zo begonnen we met twee informatieavonden. Een voor bewoners en een voor ondernemers. We moesten zelfs beveiliging inhuren. Dat was best spannend.

Op een gegeven moment hebben we een oproep gedaan richting betrokken bewoners: de huisvesting gaat er hoe dan ook komen. Vanuit



dat perspectief willen we met u kijken hoe dat het beste kan plaatsvinden. Daarbij willen we graag uw zorgen of bezwaren zo goed mogelijk meenemen.

'Een van de deelnemers vroeg: wanneer komen de eerste mensen? Het antwoord daarop was: die zitten er al twee maanden!'

Dat willen we doen door het oprichten van een klankbordgroep. Wij zoeken mensen die hieraan willen deelnemen. Meld u aan! Het proces dat toen volgde wierp zijn vruchten af: de gemeederen begonnen te bedaren. We hebben eind 2019 een rondleiding georganiseerd voor de klankbordgroep. Dat is een goede actie geweest. In de loop van 2020 organiseerden we er nog een. Een van de deelnemers vroeg: wanneer komen de eerste mensen? Het antwoord daarop was: die zitten er al twee maanden!

Als er overlast ervaren wordt, kunnen bewoners naar het gebouw lopen. Of ze kunnen bellen. De beheerders spreken Nederlands en Pools. Maar dat doen bewoners niet. Want er gebeurt niets. Immers, nu het staat, merkt de buurt er nagenoeg niets van. En de klankbordgroep? Die leidt inmiddels een slapend bestaan. Dat is ook logisch: er speelt ook niets meer.'



Rolfo de Ruijter
GEMEENTE TERNEUZEN

'Wij speelden als gemeente een informerende en faciliterende rol. We hebben de aanvraag destijds allereerst getoetst aan ons beleid. Daarin hebben we ook locatiekeuzes bepaald. Waar willen we shortstay accommodaties onder voorwaarden en waar liever niet? Dat beleid hebben we vervat in de uitgangspunten 'fatsoenlijk, verantwoord en veilig'. De aanvraag van initiatiefnemer AVV bleek te passen binnen onze beleidsuitgangspunten. De beoogde locatie bevond zich enigszins in een overgangsgedebied tussen een industrieterrein en woonwijk.

We hebben het proces van de omgevingsdialoog zorgvuldig doorlopen. Daarbij hebben we nog voordat we met omwonenden en bedrijven in gesprek gingen, de raad geïnformeerd via een

raadsinformatiebrief. Dat is een belangrijke winst gebleken. Immers, als bewoners het ergens niet mee eens zijn, benaderen ze soms ook raadsleden. En dan is het belangrijk dat ook de raad wordt meegenomen in het proces.

Toen we met de omgeving in discussie gingen, werden we verrast door de felle reactie van bewoners. Zij voelden zich erg verbonden met de voorgenomen locatie en waren ook erg bang voor de negatieve effecten, die de huisvesting van arbeidsmigranten volgens hen met zich mee zou brengen. Daarnaast speelde mee dat de buurt al veel last had van de illegale verhuur aan arbeidsmigranten.

'Tot op heden heeft niemand geklaagd over het complex of de externe effecten ervan'

Een gouden greep bleek de aanwezigheid van zowel de burgemeester als de wethouder bij een volgende informatieavond. Dat spreekt bij veel bewoners tot de verbeelding en het droeg ertoe bij dat zij zich serieus genomen voelden. We hebben bewoners ook opgeroepen deel te nemen aan een klankbordgroep om hun vragen te stellen en hun zorgen te delen. Dat is een keerpunt gebleken.

Tot op heden heeft niemand geklaagd over het complex of de externe effecten ervan. Als gemeente zijn wij dan ook heel tevreden over hoe het functioneert. Je hebt ook een bepaalde schaal nodig om goed beheer en passende voorzieningen te kunnen realiseren. We hebben dan ook liever een groter complex waarbij dat goed geregeld is dan ongecontroleerde - en daarmee nogal eens overlastgevend - huisvesting verspreid over gewone woningen in een woonwijk.

Onze adviezen aan andere gemeenten zijn:

- Investeer veel tijd en energie in het voortraject. Het is een cliché maar het werkt;
- Beperk je niet alleen tot omwonenden en omliggende bedrijven. Maar betrek ook de raad in een vroegtijdig stadium;
- Initiatiefnemers vragen om duidelijkheid. Ook zij hebben houvast nodig. Zorg dus ook voor duidelijke beleidskaders;
- Let er als gemeente op met wie je in zee gaat. Je hebt een partij nodig met een goede track record, die initiatief toont, duidelijk is en afspraken ook nakomt;
- Overweeg in het proces ook de vakbonden uit te nodigen om arbeidsmigranten te informeren over hun rechten en plichten. Wij voelen ons als gemeente immers ook verantwoordelijk voor het welzijn van onze arbeidsmigranten.'

