

## Factsheet

# Hoe groot mag een huisvestingsvoorziening voor arbeidsmigranten zijn?”

Op deze veel gestelde vraag is maar één eenduidig antwoord mogelijk: daar zijn geen algemene richtlijnen voor te geven! Wel zullen we een aantal overwegingen laten zien die van belang zijn bij de keuze.

In de praktijk komen we kleine, middelgrote en (zeer) grote voorzieningen tegen. En van elke soort zijn goede en minder goede voorbeelden aan te wijzen. Aan de hand van die praktijkvoorbeelden komen we tot de volgende criteria, die samen 'de meetlat' vormen om (de omvang van) projecten te toetsen.

1. Wat willen arbeidsmigranten zelf?
2. Wat levert de meeste meerwaarde/minste overlast voor de omgeving op?
3. Wat past het best in het ruimtelijk beleid?
4. Wat vindt de werkgever belangrijk?
5. Wat levert het gunstigste exploitatieplaatje op voor de huisvester en gebruiker?

## 1. Wat willen arbeidsmigranten zelf?

Grofweg kan men zeggen dat de voorkeuren in de loop van de tijd/verblijfsduur verschuiven. Bij kortdurend verblijf of in de startfase van een langer verblijf is vooral de kostprijs van huisvesting van groot belang. Iedereen wil een zekere mate van privacy, maar het delen van voorzieningen of zelfs kamers is vaak geen probleem, als de kosten daarmee laag blijven. Overigens is de norm wel dat méér dan twee bewoners per kamer niet wenselijk is; een kamer voor twee kan gebruikt worden voor stellen, of voor mensen die goed met elkaar 'door één deur kunnen'. Maar niet voor wildvreemden die bij elkaar geplaatst worden. Ook is het belangrijk dat kamers en appartementen zijn gestoffeerd en gemeubileerd. Iemand die ergens kort is of dat nog niet weet, gaat niet graag geld uitgeven voor de inrichting.

In deze fase zijn de meeste arbeidsmigranten vooral op de eigen groep gericht, is er nog weinig behoefte aan integratie en levert een grootschalige huisvestingsvorm met goede voorzieningen voor sport, recreatie en ontmoeting méér gemak op dan een kleinschalige, waar die voorzieningen niet gerealiseerd kunnen worden.

Wanneer mensen hier langer verblijven zullen zij hogere eisen aan de privacy gaan stellen en willen zij graag een eigen plek hebben. Dan zullen zij van een 'hotelachtige' accommodatie graag de stap maken naar zelfstandige huisvesting.

## 2. Wat levert de meeste meerwaarde/minste overlast voor de omgeving?

De ervaring leert dat huisvestingsvormen waar vooral jongere alleenstaanden verblijven sneller overlast voor de omgeving kunnen veroorzaken dan gezinshuisvesting. Dat geldt voor b.v. studentenhuisvesting en in iets mindere mate ook voor huisvesting van arbeidsmigranten, als er geen sprake is van enige vorm van beheer en toezicht. Voor arbeidsmigranten komt daar nog bij dat zij vaak niet gewend zijn aan de gang van zaken en de omgangsvormen die in Nederland belangrijk worden gevonden. Bovendien beheersen zij meestal de taal nog niet om zich die normen snel eigen te kunnen maken.

### Hospitality, beheer en toezicht

Hospitality, beheer en toezicht zijn in die situatie sleutelbegrippen. Het gaat daarbij zeker niet in de eerste plaats om repressie van ongewenst gedrag, maar eerder om het organiseren van een welkom en helpen de weg vinden in de samenleving en de woonomgeving. Als je niet weet dat de vuilnisbak één keer in de twee weken op dinsdag wordt opgehaald, doe je het al snel fout. En als je niet weet dat niet groeten hier als onvriendelijk wordt gezien, maak je je niet geliefd. Op het werk krijgen mensen snel de goede instructies, maar ook in de woonsituatie is dat van belang. En als er dan toch een keer iets uit de hand loopt is het belang dat er snel en effectief wordt gecorrigeerd; vóóordat de hele buurt er last van heeft.

Beheer heeft ook de functie om te zorgen dat de woon- en verblijfsruimten, de inventaris en de directe omgeving schoon, heel en veilig blijven. Een goede professionele beheerorganisatie die al die rollen in hospitality, beheer en toezicht 24/7 kan vervullen is alleen mogelijk als er voldoende schaal is.

Ervaren huisvesters stellen dat een omvang van 200 bewoners het minimum is om zo'n vorm van 24/7 beheer te kunnen dragen en bij het dubbele kan de beheerorganisatie ruim in de jas zitten om echt optimaal te kunnen functioneren. Reken maar na: een bruto loonsom van ca. € 35.000 kost per bewoner € 350 per jaar bij 100 bewoners en € 87,50 bij 400 bewoners. Voor 24/7 aanwezig beheer heb je er minstens 3 nodig.

### Beheer in kleinere projecten

Daarmee is overigens niet gezegd dat kleinere projecten niet goed beheerd kunnen worden. Er zijn kleinschaliger projecten waar één beheerdersechtpaar fantastisch werk verricht, of waar zelfs geen inbandige beheerder bestaat, maar deze wel voor noodgevallen goed bereikbaar is en snel ter plaatse kan zijn. Ook zijn er goed beheerde voorzieningen bij agrarische bedrijven. Toch is het resultaat daar vaak afhankelijk van de persoonlijke inzet van mensen en zijn de risico's er groter.

Naarmate een huisvestingsvorm grootschaliger is, is er intensiever beheer nodig. In kleinschalige voorzieningen van 20 a 30 bewoners is het van belang om een aanspreekbare contactpersoon te hebben, die bij calamiteiten kan inspringen. Bij grotere huisvestingsvormen is een intensievere vorm van beheer nodig. Dat kan variëren van een inbandige beheerder t/m een 24/7 bezette receptie. Dit alles is overigens niet specifiek voor arbeidsmigranten, maar geldt ook voor bekende vormen van studenten- of jongerenhuisvesting.

Met name voor woonvormen tussen 40 en ca. 150 bewoners is dit een lastig aandachtspunt, omdat de exploitatie daar te weinig ruimte biedt voor de vorm van beheer die eigenlijk nodig is en die vaak ook door de omgeving verlangd wordt.

## **Parkeren en verkeersdruk**

Overigens zijn er naast beheer nog meer zaken van invloed op de impact op de omgeving. Parkeren, ontsluiting en verkeersdruk zijn belangrijke aandachtspunten. Eén of twee kleinschalige woonvormen in een straat zullen niet direct een probleem opleveren. Maar als het er méér worden kan ook kleinschalig wonen parkeer- of verkeersoverlast opleveren. Bij grotere huisvestingsvormen is het al snel van belang om voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein te realiseren. De beheerorganisatie kan ook hier een belangrijke rol spelen om het parkeren en verkeer zonder hinder voor de omgeving te laten verlopen.

## **3. Wat past het best in het ruimtelijk beleid?**

### **Schaal**

Kleinschalig klinkt al snel aantrekkelijk, maar als er een substantiële huisvestingsopgave ligt kan dat grote problemen opleveren. Als in een gebied b.v. 6.000 plaatsen nodig zijn en je max. 4 mensen per woning kunt huisvesten, heb je 1.500 woningen nodig. Als je kiest voor voorzieningen voor 30 à 40 bewoners heb je er ook nog 150 a 200 van nodig. Grote locaties voor 200 tot 400 bewoners leveren veel sneller de aantallen die benodigd zijn. Bij een slimme keuze van locaties hoeft dat in ruimtelijk opzicht helemaal niet onaantrekkelijk te zijn. In praktijk komen we bijna altijd mengvormen van groot, middelgroot en klein tegen, maar het bij voorbaat uitsluiten van grootschalige oplossingen is niet verstandig.

### **Locatie**

Een middelgrote voorziening (40 - 100 bewoners) kan vaak goed functioneren in woonwijken, of beter nog in wijken met een gemengde bebouwing. Met grotere voorzieningen wordt het wel oppassen. Het is dan erg afhankelijk van de beschikbare ruimte, de parkeermogelijkheden, de ontsluiting, de ligging t.o.v. andere woningen en voorzieningen of dit geen problemen oplevert. Vaak bieden de randen van bedrijventerreinen interessante mogelijkheden voor de grotere voorzieningen. Er zijn dan m.n. twee zaken die goed moeten worden afgewogen:

1. Ligt de huisvesting niet te geïsoleerd van de andere woningen en voorzieningen?
2. Is er geen sprake van onaanvaardbare milieu- of geluidsbelasting door bedrijven in de omgeving van de voorziening en andersom, beperkt de aanwezigheid van de voorziening bedrijven niet in hun toekomstige ontwikkeling of uitbreiding?

Daarnaast speelt de discussie nogal eens of de voorziening binnen of juiste buiten de bebouwde kom moet worden gesitueerd. In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat arbeidsmigranten die hier kort verblijven (zoals seizoenwerkers) onder voorwaarden in logiesgebouwen aan de rand van de bebouwde kom of eventueel in het buitengebied kunnen worden gehuisvest. Naarmate arbeidsmigranten hier langer verblijven, is het wenselijk dat zij doorstromen naar een situatie die steeds meer op 'gewoon wonen' lijkt. Dat betekent na verloop van tijd huisvesting binnen de bebouwde kom, meer mogelijkheden om kunnen te integreren en meer ruimte en privacy.

#### 4. Wat vindt de werkgever belangrijk?

- betaalbare, fatsoenlijke huisvesting
- op beperkte afstand van het werk, zodat geen of weinig vervoer nodig is
- rust en regelmaat in de woonvoorziening
- geen 'gedoe' met de omgeving

De grootte van de woonvoorziening is voor de werkgever/uitzender niet echt van belang, als de medewerkers zich er maar thuis voelen. Wel blijkt regelmatig dat werkgevers er niet veel voor voelen om de woonvoorziening met andere werkgevers te delen. Bij grote complexen zal dat sneller het geval zijn. Het is voor de werkgevers dan lastiger om zelf een aandeel in het beheer te leveren, wat voor werkgerelateerde zaken voor hen van belang kan zijn. Dat bezwaar is overigens wel te ondervangen door met compartimentering te werken.

#### 5. Wat levert het gunstigste exploitatieplaatje op voor de huisvester en de bewoner?

De kosten van het vastgoed en het gebruik daarvan, zoals verwerving, bouw/verbouw, onderhoud en energieverbruik, hoeven elkaar niet veel te ontlopen bij kleine of grote projecten, hoewel er bij grotere projecten wel schaalvoordelen zijn te behalen.

De verschillen zitten vooral in de beheerkosten: bij kleine voorzieningen is er weinig beheer nodig, maar wàt er nodig is moet wel versnipperd geboden worden, wat tot minder efficiency kan leiden. Grote projecten hebben een vrij intensief beheer nodig; de kosten kunnen echter over veel bewoners worden omgeslagen. Het minst kostenefficiënt zijn de projecten tussen 40 en 150 bewoners. De omgeving vraagt daar vaak een vorm van intensief beheer, waarvoor de exploitatie onvoldoende dekking biedt. Als de kosten van een 24/7 bezetting moeten worden omgeslagen over het aantal bewoners, leidt dat al snel tot een extra huur per bewoner van € 50 tot € 200 per maand. Dat is in vrijwel alle situaties niet realistisch en ook niet in overeenstemming met de normbedragen die voor de huisvesting worden gehanteerd. Grote projecten bieden dus gemiddeld genomen het gunstigste exploitatieplaatje. Daar staat wel tegenover dat de financiële risico's voor de exploitant hier ook het grootst zijn.

#### Goede voorbeelden

Van iedere groottecategorie zijn goede voorbeelden te vinden. Een overzicht van voorbeeldprojecten vindt u op de website van het expertisecentrum in de [praktijkvoorbeeldenkaart](#).