

Informatieblad Job-lodges

De job-lodge is een in de gemeente Bergen op Zoom toegepaste nieuwe huisvestingsvorm voor arbeidsmigranten. Het biedt een structurele oplossing voor de huisvesting van groepen tijdelijke arbeidsmigranten. Uitgangspunt is om arbeidsmigranten een volwaardige plaats te geven in de samenleving. Naast het bieden van adequate huisvesting beoogt het college van burgemeester en wethouders hiermee overlast in woonwijken en op recreatieterrainen terug te dringen.

Planologische inpassing

Overeenkomstig de door het college vastgestelde beleidsrichtlijn wordt de job-lodge gesitueerd in de bebouwde kom. Hierbij mag geen aantasting van andere functies optreden. De accommodaties dienen hiertoe bij voorkeur te worden gesitueerd in straten met gemengde bestemmingen. Voor het realiseren van job-lodges komen zowel nieuwbouw in aanmerking als transformatie (omzetting) van leegstaande en/of te koop staande panden. Ten behoeve van het mogelijk maken van de job-lodges worden in nieuwe bestemmingsplannen de bestemming job-lodge opgenomen. Voor initiatieven die strijdig zijn met het geldende bestemmingsplan, maar passen binnen de beleidsrichtlijn, wordt het bestemmingsplan gewijzigd.

Kenmerken job-lodge

De job-lodge dient voor de huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten die werkzaam zijn in de gemeente of regio. De job-lodge is een kleinschalige huisvestingsvorm voor ca. 20 personen. De job-lodge dient kleinschalig van omvang te zijn ten behoeve van de beoogde participatie en integratie van de arbeidsmigrant. De accommodatie is gebaseerd op de woonwensen van de arbeidsmigrant en de wensen van het uitzendbureau. Het college staat geen grootschalige huisvestingslocaties voor. De job-lodge betreft een gecombineerde functie van logies en kamerverhuur. De verblijfsduur van de tijdelijke arbeidsmigranten varieert namelijk van enkele maanden tot enkele jaren. De job-lodge beschikt over een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte t.b.v. dagverblijf en ontspanning. De job-lodge dient te voldoen aan de Uniforme Huisvestingsnorm. Zie voor de Uniforme Huisvestingsnorm www.flexwonenarbeidsmigranten.nl De gebruiksoppervlakte bedraagt minimaal 12 m² per persoon. De totale gebruiksoppervlakte van een job-lodge voor 20 personen bedraagt dus minimaal 240 m². Hieraan gerelateerd bedraagt de bruto vloeroppervlakte (bvo) van de job-lodge minimaal 300 m². Er dient een goed beheer en eigen toezicht te worden uitgeoefend, geborgd door het Convenant Huisvesting uitzendmigranten West-Brabant. Het parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein. De parkeernorm bedraagt 1 parkeerplaats per kamer.

Ontwikkellende partijen

Vastgoedaanbieders ontwikkelen en investeren in de job-lodges. Als vastgoedaanbieders kunnen optreden projectontwikkelaars, institutionele beleggers, woningcorporaties etc.. Uitzendorganisaties sluiten een huurovereenkomst af met de vastgoedaanbieder voor een bepaalde termijn (bijv. 10 jaar). Daarnaast wordt bevorderd dat arbeidsmigranten rechtstreeks, zonder tussenkomst van een uitzendbureau, woonruimte kunnen huren. Dit in verband met de voorgestane scheiding van arbeid en huisvesting en de gewenste onafhankelijkheid van de arbeidsmigrant van de werkgever voor wat betreft huisvesting.

Rentabiliteit

De job-lodge dient te beschikken over een commercieel rendabele exploitatie. Op basis van opgestelde bedrijfswaardeberekeningen kan worden bepaald of de exploitatie van de job-lodge commercieel rendabel is. Het (Excel-)bestand om de bedrijfswaardeberekening voor uw initiatief te maken, wordt op uw verzoek door de gemeente kosteloos verstrekt.

Nadere informatie

Desgewenst kunt u voor nadere informatie voor uw initiatief contact opnemen met Frans Suijkerbuijk van de gemeente Bergen op Zoom, tel. 0164-277517 of email f.c.suijkerbuijk@bergenopzoom.nl