

HUISVESTING ARBEIDSMIGRANTEN

10 PRAKTIJKVOORBEELDEN



vereniging van
woningcorporaties





HUISVESTING ARBEIDSMIGRANTEN

10 PRAKTIJKVOORBEELDEN

VOORWOORD

Woningcorporatie Waterweg Wonen verhuurt 130 woningen in Vlaardingen aan uitzendbureaus. De woningen worden over vijf jaar gesloopt, maar tot dat moment kunnen er arbeidsmigranten in wonen. Woningstichting De Zaligheden ontwikkelde een nieuwbouwcomplex speciaal voor deze doelgroep. Uitzendbureau Metaal Flex Nederland huurt het gebouw in Eersel en verhuurt het door aan 60 werknemers uit Midden- en Oost-Europa. Staedion Wonen verhuurt regelmatig leegkomende huizen aan bemiddelingsbureaus, die er arbeidsmigranten in onderbrengen.

De vrije toegang tot de Nederlandse arbeidsmarkt voor arbeidsmigranten, brengt ook een grotere vraag naar flexibele huisvesting met zich mee. Een groot deel van de arbeidsmigranten vestigt zich tijdelijk, maar het fenomeen is permanent. Een tekort aan geschikte woonruimte dwingt arbeidsmigranten hun toevlucht te nemen tot slechte huisvesting. Er zijn altijd wel huisjesmelkers of anderen die misbruik maken van de situatie. Zonder zich te bekommeren om het welbevinden van de arbeidsmigrant of de wijk waarin zij wonen.

Dat moeten we niet willen. Het is de taak van corporaties mensen te huisvesten die niet op eigen kracht woonruimte kunnen vinden. Daar horen arbeidsmigranten bij. Steeds meer corporaties pakken actief de handschoen op. Het investeringsklimaat helpt niet mee, maar het kan wel. Lees de tien geslaagde voorbeelden. Ze kunnen u en uw partners op ideeën brengen. Ze laten zien dat het kan: woningcorporaties die samen met anderen zorgen voor goede huisvesting voor arbeidsmigranten. Kleinschalig of grootschalig, short-stay of mid-stay.

Er is van alles mogelijk in nauwe samenwerking met gemeenten, uitzendbureaus, bemiddelaars, beheerders van (tijdelijke) woningen en commerciële verhuurders. Waar een wil is, is een weg. Doe er uw voordeel mee.

Marc Calon
Voorzitter Aedes

INHOUD

1	VLAARDINGEN: VOORMALIG ZORGINSTELLING VALKENHOF HOOG	6
2	EERSEL: FLEX LOGIES GEBOUW	8
3	DEN HAAG: KLEINSCHALIG WONEN	10
4	WEST BRABANT: KAMERGEWIJZE VERHUUR	12
5	BORSELE: HUISVESTING OVER MEERDERE KERNEN	14
6	SINT ANNAPAROCHIE: HUISVESTING OVER MEERDERE KERNEN	16
7	EMMELOORD: LANGER VERBLIJVENDE ARBEIDSMIGRANTEN	18
8	DORDRECHT: SHORT STAY FACILITY	20
9	DEN HAAG: VOORMALIG ZORGINSTELLING VIJVERZICHT	22
10	PEEL EN MAAS: MID-STAY-ACCOMMODATIE IRENEHOF	24
	BIJLAGE DE KEURMERKEN IN BEELD	26

1 VLAARDINGEN: VOORMALIG ZORGINSTELLING VALKENHOF HOOG WATERWEG WONEN

SLECHTE HUISVESTING, HOGE PRIJS

'ARBEIDSMIGRANTEN ZIJN VAAK DE DUPE VAN SLECHTE HUISVESTING VOOR EEN TE HOGE PRIJS. WATERWEG WONEN WIL DIT, SAMEN MET HAAR PARTNERS IN VLAARDINGEN, VOORKOMEN. WIJ ZIJN ECHTER VAN MENING DAT DIT EEN LANDELIJK VRAAGSTUK IS, WAARIN IEDEREEN ZIJN/HAAR VERANTWOORDELIJKHEID MOET NEMEN'.

JEROEN OOSTHOEK, MANAGER TECHNIEK & PROJECTEN BIJ WATERWEG WONEN

ACHTERGROND

AANLEIDING VOOR WATERWEG WONEN

In 2009 tekende Waterweg Wonen met de gemeente Vlaardingen, Woningstichting Samenwerking Vlaardingen en twee uitzendbureaus het *Convenant huisvesting tijdelijke arbeidsmigranten*. Hiermee gaven de ondertekenaars aan zich gezamenlijk verantwoordelijk te voelen voor een goede tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten in Vlaardingen tegen een redelijke prijs. Dat doen ze bijvoorbeeld met het pand Valkenhof Hoog. De 130 woningen in het pand zijn vanwege de geringe oppervlakte van circa 30 vierkante meter en de sobere inrichting niet meer geschikt voor bewoning door senioren. Naar aanleiding van diverse onderzoeken besloot de corporatie er vanaf 2010 geen ouderen meer te huisvesten en het pand op termijn te laten slopen. Tot die tijd wonen er arbeidsmigranten. Zij zijn veelal aan het werk en gebruiken de woning minder intensief dan de oudere bewoners. Anders dan in veel andere complexen beschikken de woningen over een eigen keuken, toilet en badkamer. Veel privacy dus. De plint op de begane grond zorgt dat het gebouw optimaal beheerd kan worden (afsluiten voor ongewenst bezoek, aanwezigheid conciërge 24 uur per dag). Waterweg Wonen heeft een contract met de uitzendorganisaties afgesloten tot 2018.

ROL WATERWEG WONEN

De corporatie is de verhuurder.

ANDERE BETROKKEN PARTIJEN

De gemeente Vlaardingen en de twee uitzendbureaus – Stipt en Tradiro – aan wie Waterweg Wonen de woningen verhuurt.

FEITEN EN CIJFERS

START VERHUUR

De verhuur startte gefaseerd op 1 april 2013. Sinds juni 2013 is het complex volledig bewoond.

INVESTERING IN VERBOUW OF NIEUWBOUW

Het onderhoudsprogramma dat Waterweg Wonen volgt, is sober in verband met de sloop op termijn. Uitzendbureaus Stipt en Tradiro hebben alle woningen opgeknapt en ingericht voor bewoning.

AANTAL HUISVESTINGSPLAATSEN

Het gebouw telt 130 woningen, verdeeld over tien verdiepingen. Iedere woning telt maximaal twee personen. De oppervlakte per woning is circa 30 vierkante meter.

HUURPRIJS EN SERVICEKOSTEN

Waterweg Wonen verhuurt de woningen aan de uitzendbureaus voor 100 procent van de maximaal redelijke huurprijs. Aangevuld met de servicekosten en collectieve stookkosten komt dit op 400 euro per woning. De uitzendbureaus hebben een huurcontract met de arbeidsmigrant. Zij rekenen 65 euro per week per huurder. Dit is inclusief gas, water, licht, televisie, internet en meubilering.

HUISVESTINGSKEURMERK

Het complex voldoet aan het SKIA-keurmerk (zie bijlage).

GEMIDDELDE VERBLIJFSDUUR

Zes maanden.

HUURRELATIE WATERWEG WONEN - ARBEIDSMIGRANT

De huurrelatie is indirect via de uitzendbureaus Stipt en Tradiro.

DRAAGVLAK EN COMMUNICATIE

Via een brief en een informatieavond werden de omwonenden geïnformeerd door de burgemeester, de wethouder Bouwen en Wonen en Waterweg Wonen. Er is een klankbordgroep met vertegenwoordigers van omwonenden, de gemeente en de corporatie. Zij denken mee over het goed huisvesten van en prettig samenleven met de arbeidsmigranten. Omwonenden zijn bovendien uitgenodigd om kennis te maken met het gebouw, de conciërges en met enkele bewoners.

TIPS EN MEER INFORMATIE

LESSEN EN TIPS VAN WATERWEG WONEN

- Zorg voor goed beheer. Huurders en omwonenden moeten met klachten en verbeter suggesties direct bij de juiste persoon terecht kunnen (bijvoorbeeld bij een 24/7 conciërge).
- Werk nauw samen met de gemeente.

CONTACTPERSOON

De heer Kenan Sipovac, manager Wonen bij Waterweg Wonen, (010) 248 88 88, kenan.sipovac@waterwegwonen.nl.

BEHEERAFSPRAKEN VALKENHOF HOOG

Intensief beheer heeft een hoge prioriteit. In het *Convenant tijdelijke huisvesting voor arbeidsmigranten* zijn veel zaken afgestemd. Bovenop deze afspraken maakte Waterweg Wonen met de gemeente en uitzendbureaus vergaande afspraken over het beheer in en rondom de Valkenhof zoals:

- maximaal twee personen per woning
- verplichte inschrijving in het bevolkingsregister
- conciërge 24 uur per dag, 7 dagen per week aanwezig in het complex
- controle op drank- en drugsgebruik in en om het complex
- controle op rijgedrag en parkeren om het complex
- maandelijkse woningcontrole
- geen zwerfvuil rondom het complex
- geen geluidsoverlast vanaf balkons
- ervoor zorgen dat niet alle bewoners op hetzelfde tijdstip naar het werk gaan en thuis komen, door een goede ploegdienstindeling.



Impressie van Valkenhof Hoog en een van de appartementen

2 EERSEL: FLEX LOGIES GEBOUW

WONINGSTICHTING DE ZALIGHEDEN

ACHTERGROND

AANLEIDING VOOR WSZ

In de regio de Kempen werken veel arbeidsmigranten. Zorgen voor adequate huisvesting is dus noodzakelijk. In het Flex Logies-complex is plek voor 60 tot 90 arbeidsmigranten. In 2005 vond Woningstichting de Zaligheden (WSZ) het huisvesten van deze doelgroep één van haar kerntaken. WSZ verwacht inmiddels dat ze niet meer van dit soort projecten zal trekken. Door de beperkte investeringsmogelijkheden is het namelijk zeer de vraag of ze in de toekomst nog voldoende prioriteit kunnen krijgen.

ROL WSZ

WSZ ontwikkelde het gebouw, is eigenaar en verhuurt het aan uitzendbureau Metaal Flex Nederland.

ANDERE BETROKKEN PARTIJEN

Gemeente Eersel is betrokken bij ruimtelijke ordeningsprocedures en vergunningen.

FEITEN EN CIJFERS

JAAR VAN OPENING/START VERHUUR

WSZ leverde het pand eind april 2013 op aan Metaal Flex. Half juni trokken de arbeidsmigranten er in.

INVESTERING IN VERBOUW OF NIEUWBOUW

De investering voor bouw, grond en bijkomende kosten was 2,7 miljoen euro.

AANTAL HUISVESTINGSPLAATSEN

Het complex bestaat uit drie gebouwen met ieder twee woonlagen. Elke woonlaag heeft een gezamenlijke woonkeuken en vijf kamers. Iedere kamer beschikt over een eigen douche en toilet. Er kunnen twee of drie personen op een kamer. Het complex heeft plek voor 60 tot 90 bewoners.

HUURPRIJS EN SERVICEKOSTEN

Metaal Flex Nederland betaalt maandelijks een huurprijs aan WSZ. Servicekosten brengt de corporatie niet in rekening aangezien Metaal Flex zelf zorgde voor de inrichting van de gebouwen en de aanwezigheid van een huismeester. Metaal Flex verrekent de kamerhuur met het loon van haar werknemers binnen de grenzen die het ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid daaraan stelt.

HUISVESTINGSKEURMERK

Het complex voldoet aan het SKIA-keurmerk ([zie bijlage](#)).

GEMIDDELDE VERBLIJFSDUUR

De gemiddelde verblijfsduur is nog onbekend.

HUURRELATIE WSZ - ARBEIDSMIGRANT

WSZ verhuurt het gebouw aan Metaal Flex Nederland, die het doorverhuurt aan 60 werknemers.

DRAAGVLAK EN COMMUNICATIE

Gemeente Eersel, WSZ en Metaal Flex gaven vanaf het begin gezamenlijk veel publiciteit aan het project. Bijvoorbeeld via artikelen in lokale en regionale media, inloopdagen, voorlichtingsbijeenkomsten en een officiële opening. Speciale aandacht in de communicatie ging altijd naar bewoners in de directe omgeving.

TIPS EN MEER INFORMATIE

LESSEN EN TIPS VAN WONINGSTICHTING DE ZALIGHEDEN

- Ga met alle partijen om tafel, schets de problemen die bij de uitvoering om de hoek kunnen komen kijken en bespreek wat van iedere partij wordt verwacht bij de uitvoer van het plan.
- Zet het plan niet door als er vooraf niet het vertrouwen is dat alle partijen er vol voor willen gaan. Wees duidelijk met zijn allen: wie A zegt moet B zeggen, maar zeg niet te snel A.
- Laat je niet van het pad afbrengen door tegenstand of tegenslag.

CONTACTPERSOON

Marco Kokx, projectmanager bij WSZ, (0497) 51 78 35, m.kokx@wsz.nl.

MEER INFORMATIE

www.flexlogiesgebouw.nl



Flex Logies Gebouw in Eersel

3 DEN HAAG: KLEINSCHALIG WONEN STAEDION

ACHTERGROND

AANLEIDING VOOR STAEDION

Staedion heeft met de gemeente Den Haag de prestatieafspraken om 500 huisvestingsplaatsen te realiseren voor arbeidsmigranten in de jaren tot en met 2015. Daar zijn ongeveer 200 woningen voor nodig, die de corporatie verspreid over de stad kiest. Dit kunnen zowel sociale huurwoningen als woningen in de vrijesector zijn. Die woningen worden dan (tijdelijk) onttrokken aan de sociale voorraad. De corporatie houdt bij het selecteren van de woningen rekening met de gemeentelijke regels over kamerbewoning en parkeerbeleid

Een belangrijk voordeel voor de corporaties is dat voor dit concept geen grote investeringen nodig zijn. De woningen van Staedion zijn kleinschalig, van goede kwaliteit en bieden relatief veel privacy. Dit concept maakt een betere integratie in de wijk mogelijk. De corporatie biedt hiermee een alternatief voor grootschalige voorzieningen.

ROL STAEDION

Staedion is de initiatiefnemer en verhuurder.

ANDERE BETROKKEN PARTIJEN

Bij het project zijn twee bemiddelingsbureaus voor huisvesting van arbeidsmigranten (DockHolland en Homeflex) betrokken. Zij huren de woningen van Staedion, richten ze in, verhuren ze aan uitzendbureaus of arbeidsmigranten en houden toezicht. De gemeente Den Haag is aanjager van het project.

FEITEN EN CIJFERS

START VERHUUR

Vanaf september 2012 worden bij mutatie woningen uit de bestaande voorraad aan de bemiddelingsbureaus verhuurd.

INVESTERING IN VERBOUW OF NIEUWBOUW

Bij dit project is geen sprake van investeringen.

AANTAL HUISVESTINGSPLAATSEN

Tot 1 juli 2013 zijn er 131 huisvestingsplaatsen gerealiseerd, verspreid over 53 woningen.

HUURPRIJS EN SERVICEKOSTEN

De woningen die ter beschikking worden gesteld zijn afkomstig uit het sociale segment en de vrije sector. Staedion hanteert het woningwaarderingstelsel bij het bepalen van de huurprijs. Het bemiddelingsbureau rekent een opslag voor inrichting en voor de kosten van leegstand bij mutatie.

HUISVESTINGSKEURMERK

Staedion en de bemiddelingsbureaus spraken af dat de woningen zullen voldoen aan het SNF-keurmerk (zie bijlage).

GEMIDDELDE VERBLIJFSDUUR

De verwachting is dat het meestal gaat om mid-stay-verblijf (langer dan zes maanden) en deels om short-stay-verblijf (korter dan zes maanden). Buiten dit project huisvest Staedion via de reguliere verhuur ook arbeidsmigranten die zich in de stad willen vestigen.

HUURRELATIE STAEDION - ARBEIDSMIGRANT

Een bemiddelaar verhuurt de woningen aan de arbeidsmigranten.

DRAAGVLAK EN COMMUNICATIE

Staedion werkt aan positieve beeldvorming, bijvoorbeeld door een artikel in het bewonersblad. Een ander aspect is de communicatie naar direct omwonenden. Afspraak is dat het bemiddelingsbureau bij een nieuwe verhuur contact opneemt met omwonenden, zodat bewoners hen bij eventuele problemen kunnen bereiken. Meer gerichte communicatie aan buurtbewoners is niet aan de orde, omdat Staedion verspreid over de stad huisvest en de kans op overlastproblemen klein is.

TIPS EN MEER INFORMATIE

TIP VAN STAEDION

Voor corporaties is de verplichte inkomenstoets volgens de DAEB-regeling essentieel. Deze is voor arbeidsmigranten lastig uit te voeren. Anticipeer vroegtijdig op wet- en regelgeving en maak met samenwerkende partijen goede afspraken over de uitvoering van deze regeling.

CONTACTPERSOON

Pauline van Dijk, senior beleidsadviseur bij Staedion, (070) 376 77 49, pvd@staedion.nl.



Kamergewijze verhuur aan de Wantsnijdersgaarde in Den Haag

4 WEST BRABANT: KAMERGEWIJZE VERHUUR THUISVESTER

VOORKOMEN DUBBELE AFHANKELIJKHEID

'THUISVESTER VINDT HET BELANGRIJK DAT ARBEIDSMIGRANTEN NIET VOOR ZOWEL HUN WERK ALS WONING AFHANKELIJK ZIJN VAN DEZELFDE PARTIJ. GOEDE CONTACTEN, AFSTEMMING EN AFSPRAKEN MET ZOWEL ARBEIDSMIGRANTEN ALS WERKGEVERS ZIJN LEIDEND BIJ HET AANBIEDEN VAN WOONRUIMTE.'

ANNELIES WAL, MANAGER LEEFBAARHEID BIJ THUISVESTER

ACHTERGROND

AANLEIDING VOOR THUISVESTER

Arbeidsmigranten verblijven steeds vaker in het werkgebied van Thuisvester. Met name in de gemeente Zundert is er gebrek aan geschikte huisvesting. Met een pilot voor kamergewijze verhuur zet Thuisvester zich in voor de huisvesting van arbeidsmigranten, die minimaal een half jaar in Nederland verblijven en de intentie hebben zich hier te vestigen. Deze mid-stay-huisvesting is een stap tussen huisvesting bij de werkgever en uiteindelijke reguliere huisvesting.

ROL THUISVESTER

De corporatie is initiatiefnemer, verhuurder en beheerder.

ANDERE BETROKKEN PARTIJEN

Thuisvester zoekt samenwerking met werkgevers van arbeidsmigranten om het project bekend te maken onder de doelgroep. Ook zoekt zij direct contact met de arbeidsmigranten via migrantenorganisaties (zoals PLON en Migrada). Ook met de gemeenten en huurdersorganisaties zijn afspraken gemaakt.

FEITEN EN CIJFERS

START VERHUUR

Vanaf 2012 gingen de eerste kamers in de verhuur.

INVESTERING IN VERBOUW OF NIEUWBOUW

De investeringskosten zijn circa 20.000 euro per woning voor ombouw en inventaris. Reguliere huurwoningen worden bij mutatie gereed gemaakt voor kamerverhuur door verbouw, stoffering en meubilering.

AANTAL HUISVESTINGSPLAATSEN

In een periode van twee jaar zet Thuisvester in de gemeenten Zundert, Oosterhout, Rucphen en Geertruidenberg per jaar maximaal vijf woningen per gemeente in voor de pilot. De woningen hebben maximaal vier kamers. Dit betekent dat er in een periode van twee jaar maximaal 160 huisvestingsplaatsen ontstaan.

HUURPRIJS EN SERVICEKOSTEN

De totale huurprijs, inclusief servicekosten per gemeubileerde kamer, bedraagt 350 euro per maand. Naast een eigen slaapvertrek valt hier ook het gezamenlijk gebruik van woonkamer, keuken en sanitair door vier personen onder. De huurprijs is inclusief beheer door een huismeester, inventaris, voorschot op gas, water, stookkosten, verzekeringen, internet- en tv-aansluiting.

HUISVESTINGSKEURMERK

De woningen hebben nog geen keurmerk.

GEMIDDELDE VERBLIJFSDUUR

Thuisvester richt zich op arbeidsmigranten die al langere tijd in Nederland verblijven (langer dan zes maanden) en de intentie hebben zich hier te vestigen. Ze krijgen een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd. Opzegtermijn voor de verhuurder is een maand. Over de gemiddelde verblijfsduur is nog niets te zeggen omdat er nog geen bewoners verhuisd zijn.

HUURRELATIE THUISVESTER - ARBEIDSMIGRANT

Thuisvester heeft als verhuurder een directe relatie met de arbeidsmigrant.

DRAAGVLAK EN COMMUNICATIE

De pilot is low profile gehouden. De arbeidsmigranten maakten kennis met de omwonenden toen zij in de woning trokken. De huismeester is contactpersoon voor omwonenden en bewoners. Er zijn geen negatieve reacties van omwonenden binnengekomen.

De kamerverhuur gaat overigens niet ten koste van het reguliere woningaanbod, omdat dit gecompenseerd wordt met nieuwbouw en aanpassing van geplande verkoop van huurwoningen.

TIPS EN MEER INFORMATIE

TIP VAN THUISVESTER

Creëer gezamenlijk met andere corporaties bekendheid bij arbeidsmigranten over het fenomeen 'woningcorporaties' en de mogelijkheden die zij bieden.

CONTACTPERSOON

Petra Ketelaars, adviseur Communicatie bij Thuisvester, (06) 203 503 12, p.ketelaars@thuisvester.nl.

MEER INFORMATIE

<http://www.thuisvester.nl/inschrijven-arbeidsmigran/>



Kamergewijze verhuur in Oosterhout (NB)

5 BORSELE: HUISVESTING OVER MEERDERE KERNEN R&B WONEN

ACHTERGROND

AANLEIDING VOOR R&B WONEN

Woningcorporatie R&B Wonen bezit circa 4.300 woningen in de gemeenten Borsele en Reimerswaal in Zeeland. Het bezit is verspreid over 22 kernen in deze (toekomstige) krimpregio. De groep arbeidsmigranten is hier groeiende. Als arbeidsmigranten in deze krimpregio blijven wonen, helpt dat bij het in stand houden van voorzieningen in de kernen en de regio. Zij vormen de 'nieuwe Zeeuwen'. Arbeidsmigranten komen in deze regio in reguliere woningen te wonen.

ROL R&B WONEN

De corporatie is de verhuurder.

ANDERE BETROKKEN PARTIJEN

Een uitzendbureau is huurder van R&B Wonen. De gemeente Borsele formuleerde in haar beleid dat bij maximaal vier arbeidsmigranten per woning geen aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn.

FEITEN EN CIJFERS

START VERHUUR

In december 2011 kwam in 's-Heerenhoek bij wijze van proef de eerste woning voor arbeidsmigranten beschikbaar. Deze proef is per 1 januari 2013 omgezet in beleid. Het gaat hierbij om woningen uit de reguliere voorraad.

INVESTERING IN VERBOUW OF NIEUWBOUW

Bij dit project was geen sprake van investeringen. De woningen zijn vooraf geselecteerd op aantal slaapkamers en op de aanwezigheid van voldoende parkeermogelijkheden.

AANTAL HUISVESTINGSPLAATSEN

De corporatie stelt een beperkt aantal huizen beschikbaar waar maximaal vier arbeidsmigranten kunnen wonen. Iedere bewoner heeft een eigen kamer en deelt voorzieningen als keuken en badkamer. Het doel is om dit project verder uit te werken: als er een geschikte woning bij mutatie beschikbaar komt, wordt deze aangeboden aan de doelgroep via de uitzendorganisaties. R&B Wonen beperkt zich in eerste instantie tot maximaal drie woningen per kern, afhankelijk van de omvang van de kern. Het aantal woningen is nog niet uitgebreid vanwege het grote aanbod van onverkoopbare particuliere woningen, die tijdelijk verhuurd worden met een lage huurprijs. Naar verwachting neemt de vraag toe als de koopmarkt weer aantrekt.

HUURPRIJS EN SERVICEKOSTEN

De corporatie verhuurt de woningen tegen de maximaal redelijke huurprijs op basis van het woningwaarderingstelsel. Het uitzendbureau berekent arbeidsmigranten tot maximaal 75 euro per persoon per week voor de woonruimte. Dat is inclusief energie en gebruik van een vervoermiddel (brandstof meegerekend). Vooraf zijn per locatie duidelijke afspraken gemaakt over parkeren en tuinonderhoud.

HUISVESTINGSKEURMERK

De woningen beschikken niet over een keurmerk.

GEMIDDELDE VERBLIJFSDUUR

Van de gemiddelde verblijfsduur is bij de corporatie nog geen beeld. Wel is afgesproken dat de bewonerssamenstelling niet steeds wisselt.

HUURRELATIE R&B WONEN - ARBEIDSMIGRANT

R&B Wonen stelt huizen beschikbaar waar maximaal vier arbeidsmigranten kunnen wonen. De huurder sluit het huurcontract af met het uitzendbureau. Het gaat om sociale huurwoningen (DAEB). Bij verhuur aan deze doelgroep worden ze tijdelijk als niet-DAEB aangemerkt, het gezamenlijk inkomen van de bewoners is namelijk hoger dan de inkomensgrens. Later kunnen de woningen weer terug gaan naar DAEB-bezit, als ze worden verhuurd aan huurders met een inkomen beneden de inkomensgrens.

DRAAGVLAK EN COMMUNICATIE

De directe burens zijn voor de komst van de bewoners door zowel de R&B Wonen als het uitzendbureau geïnformeerd. Ook de dorpsraad en de gemeente zijn op de hoogte gebracht. Zij hebben een contactnummer van R&B Wonen. Dit nummer is nooit gebeld. Bij de corporatie zijn nooit klachten binnengekomen. R&B Wonen voert geen aanvullende activiteiten uit met betrekking tot integratie.

TIPS EN MEER INFORMATIE

LESSEN EN TIPS

- Het is van groot belang dat er goede afspraken worden gemaakt over zaken als:
 - a. het aantal bewoners in een woning
 - b. geen wisselende groepen bewoners
 - c. het onderhoud van met name de voortuin
 - d. de plaats waar auto's geparkeerd worden
 - e. (geluids)overlast.
- Kies voor een locatie waar de kans van slagen het grootst is. Let daarbij op voldoende parkeervoorzieningen, de gehorigheid van de (hoek)woning en een onderhoudsvriendelijke voortuin.
- Zie deze groep als gewone bewoners en blaas het niet teveel op als een bijzonder project in het dorp. Een schijnwerper erop zorgt dat iedereen er juist op gaat letten.

CONTACTPERSOON

Erik Dutour Geerling, manager Wonen bij R&B Wonen, edutour@renbwonen.nl.



Arbeidsmigranten in hun woning

6 SINT ANNAPAROCHIE: HUISVESTING OVER MEERDERE KERNEN WONEN NOORDWEST FRIESLAND

ACHTERGROND

AANLEIDING VOOR WONEN NOORDWEST FRIESLAND

Wonen Noordwest Friesland (WNWF) is een woningcorporatie, die woningen verhuurt in 36 dorpen in de driehoek tussen Harlingen, Leeuwarden en Dokkum. In deze regio is sprake van kassenbouw rond de dorpen Sexbierum en Berlikum. Hier zijn veel arbeidsmigranten voor een korte of langere termijn aan de slag. WNWF, de enige sociale verhuurder in het gebied, verhuurt hier diverse woningen aan arbeidsmigranten.

ROL WONEN NOORDWEST FRIESLAND

De corporatie is verhuurder.

ANDERE BETROKKEN PARTIJEN

Uitzendorganisaties AB Vakwerk, Eastmen Human Resources en VZM uitzendgroep maakten afspraken met de corporatie over woningen die zij onder voorwaarden en met toestemming tijdelijk konden onderverhuren aan arbeidsmigranten. Ook de gemeenten zijn betrokken. Zij maken het via een bestemmingsplanwijziging mogelijk dat kamerverhuur is toegestaan voor de betreffende woningen.

FEITEN EN CIJFERS

START VERHUUR

De verhuur startte vanaf 2008.

INVESTERING IN VERBOUW OF NIEUWBOUW

Er is geen sprake van een investering binnen dit project.

AANTAL HUISVESTINGSPLAATSEN

WNWF verhuurt aan vier uitzendorganisaties in zes plaatsen. Per woning worden maximaal vier personen gehuisvest. Daarnaast heeft WNWF zo'n 20 tot 25 woningen rechtstreeks verhuurd aan tijdelijke arbeidskrachten. Huurders zijn alleenstaand of vormen een stel.

HUURPRIJS EN SERVICEKOSTEN

De huurprijzen variëren van 400 tot 510 euro per maand. Dit is inclusief glasverzekering en een fonds voor klein onderhoud.

HUISVESTINGSKEURMERK

De woningen beschikken niet over een keurmerk.

GEMIDDELDE VERBLIJFSDUUR

Het WNWF heeft geen beeld van de verblijfsduur in woningen die verhuurd worden aan uitzendorganisaties. Van de arbeidsmigranten die rechtstreeks bij WNWF huren, varieert de verblijfsduur van een half jaar tot enkele jaren.

HUURRELATIE WONEN NOORDWEST FRIESLAND - ARBEIDSMIGRANT

WNWF verhuurt de woningen die bestemd zijn voor arbeidsmigranten op twee manieren. Tijdelijke arbeidsmigranten krijgen een kamer via een onderhuurconstructie met een aantal uitzendorganisaties. Arbeidsmigranten die langer blijven (vestigers) schrijven zich bij WNWF in als reguliere woningzoekende. De wachttijd is twee tot vier maanden.

DRAAGVLAK EN COMMUNICATIE

WNWF heeft voorwaarden verbonden aan de verhuur aan uitzendbureaus. In een woning mogen – afhankelijk van de grootte – niet meer dan drie of vier personen wonen. Daarnaast zijn er afspraken over onder meer de inrichting van de woning en tuinonderhoud.

WNWF heeft een duidelijk aanspreekpunt bij de uitzendorganisaties. Die houden zelf de zaak scherp in de gaten. Bij de reguliere verhuur houden de medewerkers Bewonerszaken een extra oogje in het zeil. WNWF informeert bij huisvesting van arbeidsmigranten de buurtbewoners niet vooraf om er vooraf geen stempel op te drukken.

TIPS EN MEER INFORMATIE

LESSEN EN TIPS VAN WONEN NOORDWEST FRIESLAND

Maak vooraf duidelijke afspraken met betrokken partijen en monitor deze afspraken goed.

CONTACTPERSOON

Willem Seepma, hoofd Verhuur & Verkoop bij WNWF, (0518) 40 98 25, w.seepma@wonennwfw.nl.



Aan een uitzendorganisatie verhuurde woning in Sexbierum

7 EMMELOORD: LANGER VERBLIJVENDE ARBEIDSMIGRANTEN MERCATUS

ACHTERGROND

AANLEIDING VOOR MERCATUS

In Emmeloord en in de tien dorpen van de Noordoostpolder wonen ongeveer 5.000 mensen in een woning van Mercatus. Met de komst van arbeidsmigranten in de verschillende kleinere gemeenschappen, ontstond enige wrijving tussen de bewoners van het eerste uur en de nieuwkomers. Dorpsbewoners klaagden over feestjes en barbecues in de achtertuin, overbewoning en veel auto's in de straat. Om de onderlinge verstandhouding, het begrip en de sfeer te verbeteren, zocht Mercatus naar oplossingen.

ROL MERCATUS

Mercatus is verhuurder van woningen aan arbeidsmigranten. Daarnaast heeft de corporatie de rol van aanjager van het verbeteren van de leefbaarheid: Mercatus maakt deel uit van het samenwerkingsverband Integraal Gebiedsgericht Werken (IGW). Met deze samenwerking tussen bewoners, gemeente, welzijnsorganisatie Carrefour en de politie wil Mercatus de leefkwaliteit versterken, het vertrouwen in Mercatus vergroten en de eigen verantwoordelijkheid van de inwoners stimuleren.

FEITEN EN CIJFERS

INVESTERING

Mercatus zet leefbaarheidsmedewerkers en wijkbeheerders in voor het project. Daarnaast gaf Mercatus een eenmalige bijdrage van 500 euro voor sociale activiteiten in het dorp Kraggenburg.

HUURRELATIE MERCATUS - ARBEIDSMIGRANT

Tussen Mercatus en de arbeidsmigrant is een directe huurrelatie.

DRAAGVLAK EN COMMUNICATIE

Partijen uit het IGW spraken veelvuldig over het vraagstuk rondom de integratie van arbeidsmigranten. De laatste jaren is een omslag te zien in de weerstand die er aanvankelijk was. Dorpen ondernemen (soms in samenwerking met IGW) activiteiten om de arbeidsmigranten welkom te heten. Zo werd in het dorp Kraggenburg in 2012 een bijeenkomst gehouden onder de naam Razem (Pools voor 'samen'). Het project staat voor het verbeteren van het contact tussen de Poolse arbeiders en de dorpsbewoners van Kraggenburg. Dit project werd door de organisatie van Kern met pit al eerder gekozen als beste leefbaarheidsproject van Flevoland. Deze activiteit kreeg door de positieve uitwerking navolging in Nagele.

TIPS EN MEER INFORMATIE

TIP VAN MERCATUS

Overleg met bewoners en neem hen serieus. Zij weten het beste hoe zij hun omgeving kunnen verbeteren.

CONTACTPERSOON

Melchior Broek, manager Klant & Advies bij Mercatus, (0527) 63 55 00, m.broek@mercatus.nl.

MEER INFORMATIE

- www.kernmetpit.nl/default.aspx
- www.multicultikraggenburg.nl/

Multicultureel Kraggenburg

Het was de tweede keer dat in Kraggenburg een programma werd geboden voor dorpsbewoners en buitenlandse werknemers. Zij troffen elkaar onder het genot van een volleybalwedstrijd, barbecue en een goed gesprek. In de verbouwde boerderijschuur aan de Zwartemeerweg wordt onderdak geboden aan 140 mensen, daar konden bewoners 's middags een kijkje nemen. Mercatus is nauw betrokken geweest bij de opzet van de dorpsvisie. Daarin stond 'saamhorigheid' centraal. Het is mooi om op deze luchtige manier mensen bij elkaar te brengen en op die manier meer begrip voor elkaar te kweken. De basis daarvan zit hem namelijk in de ontmoeting. Dat bleek ook deze keer weer.



In de Noordoostpolder worden diverse activiteiten georganiseerd om arbeidsmigranten en dorpsbewoners dichter bij elkaar te brengen

8 DORDRECHT: SHORT STAY FACILITY WOONBRON

ACHTERGROND

AANLEIDING VOOR WOONBRON

Begin jaren 90 verhuisden de bewoners van het verzorgingshuis De Wielborgh naar een andere plek en kwam het grote gebouw leeg te staan. Het gaat om een lastige locatie, dicht bij de A16 met de bijbehorende geluidsoverlast en daardoor niet geschikt voor definitieve bewoning. Daarom werd een prijsvraag uitgeschreven, die Woonbron won. De corporatie koos voor een concept met tijdelijke huisvesting voor verschillende doelgroepen: de Short Stay Facility (SSF). Voor een symbolisch bedrag werd het gebouw aan Woonbron overgedragen, die er vervolgens fors in investeerde.

ROL WOONBRON

De corporatie is investeerder, verhuurder en beheerder.

ANDERE BETROKKEN PARTIJEN

Bij het project zijn naast de corporatie ook de gemeente, zorg- en onderwijsorganisaties, bedrijfsleven en buurtbewoners betrokken.

FEITEN EN CIJFERS

START VERHUUR

De verhuur startte in 1999.

INVESTERING IN VERBOUW

In totaal werd 3,5 miljoen euro geïnvesteerd.

AANTAL HUISVESTINGSPLAATSEN

De SSF bestaat uit één gebouw met 189 appartementen. Er verblijven zo'n 70 tot 80 arbeidsmigranten, maar ook mensen die er tijdelijk wonen via hulpverleningsinstanties zoals het Blijf van Mijn Lijf Huis en expats of anderen die op zoek zijn naar tijdelijke woonruimte. Zij hebben allemaal een kamer – soms gedeeld – met douche, toilet, kookstel en koelkast. Bovendien kunnen zij gebruikmaken van de gemeenschappelijke faciliteiten, zoals schoonmaak, receptie, een wasserette, een winkel en een eetcafé.

HUURPRIJS EN SERVICEKOSTEN

De prijzen variëren tussen 414 en 787 euro (inclusief gas, licht, water en kabel).

HUISVESTINGSKEURMERK

Het complex beschikt niet over een keurmerk.

GEMIDDELDE VERBLIJFSDUUR

Ongeveer zes maanden.

HUURRELATIE WOONBRON - ARBEIDSMIGRANT

Woonbron sluit een huurcontract met de werkgever, die vervolgens doorverhuurt aan de arbeidsmigrant. De contracten voor tijdelijk te huisvesten werknemers zijn bijzonder flexibel. Als er plaatsen vrij zijn, is alles in een paar uur geregeld. De huurcontracten zijn bovendien binnen drie werkdagen opzegbaar.

DRAAGVLAK EN COMMUNICATIE

Woonbron heeft goed contact met de instellingen, politie en de bewoners.

TIPS EN MEER INFORMATIE

LESSEN EN TIPS VAN WOONBRON

- Stel duidelijke regels voor bewoners op over geluid, alcohol en agressie. Bij de SSF lig je er bijvoorbeeld uit na twee keer een gele kaart.
- Zorg voor continu toezicht en beheer.
- De mensen leven echt in een gemeenschap. Dat is ook voor de buurt een groot voordeel, want het beperkt de overlast. Vaak gaat het om simpele dingen: hoe ga je met afval om bijvoorbeeld? Bij de SSF kunnen mensen dat even navragen bij de receptie. Bij problemen worden ze daarop aangesproken.

CONTACTPERSOON

Gert Nobel, manager Tijdelijk Wonen bij Woonbron, (078) 652 65 22, gnobel@woonbron.nl.

MEER INFORMATIE

www.ssfddordrecht.nl



De short stay facility aan de M.H. Trompweg in Dordrecht

9 DEN HAAG: VOORMALIG ZORGINSTELLING VIJVERZICHT HAAG WONEN

ACHTERGROND

AANLEIDING VOOR HAAG WONEN

Verzorgingshuis Vijverzicht was in 2003 verouderd en niet eenvoudig opnieuw voor ouderen geschikt te maken. Als alternatief voor sloop werd de Mixx Inn ontwikkeld, een concept dat het gebouw geschikt maakt voor verschillende groepen die kortdurend woonruimte nodig hebben. De Mixx Inn bevat naast short-stay-kamers een kinderdagverblijf, een bewegingscentrum voor ouderen, een hotel en een restaurant.

ROL HAAG WONEN

De corporatie is de verhuurder en beheerder.

ANDERE BETROKKEN PARTIJEN

Bij het project zijn diverse sociaal maatschappelijke organisaties (kinderdagverblijf, bewegingscentrum voor ouderen, Stichting Anton Constance en St. Luna), uitzendbureau Voorne Putten en Facilicom (facilitair bedrijf) betrokken.

FEITEN EN CIJFERS

START VERHUUR

Vanaf 2011 ging de grootschalige verhuur van start.

INVESTERING IN VERBOUW OF NIEUWBOUW

De stichtingskosten zijn 12,6 miljoen euro.

AANTAL HUISVESTINGSPLAATSEN

Mixx Inn telt 115 zelfstandige woonunits verdeeld over vijf etages. De helft wordt verhuurd aan sociaal maatschappelijke partijen en de andere helft aan commerciële partijen. De woonunits zijn 22 vierkante meter, gestoffeerd en gemeubileerd en voorzien van een woon/slaapkamer, keuken en douche/toiletruimte met wastafel. Daarnaast zit in de Mixx Inn een hotel met 20 kamers en een restaurant.

HUURPRIJS EN SERVICEKOSTEN

De huurprijs bedraagt 361,94 euro per maand en de servicekosten 140 euro per maand. Dat is een totaalbedrag van 501,94 euro per maand.

HUISVESTINGSKEURMERK

Het complex voldoet aan het Certified Flex Home-keurmerk ([zie bijlage](#)).

GEMIDDELDE VERBLIJFSDUUR

Haag Wonen verhuurt de woonunits aan maatschappelijke organisaties en commerciële bedrijven. Zij verhuren ze weer door aan hun cliënten en/of medewerkers. Arbeidsmigranten verblijven er gemiddeld drie tot zes maanden. Bewoners van maatschappelijke instellingen verblijven er gemiddeld zes tot twaalf maanden.

HUURRELATIE HAAG WONEN - ARBEIDSMIGRANT

Het uitzendbureau is de hurende partij. Arbeidsmigranten zijn onderhuurders.

DRAAGVLAK EN COMMUNICATIE

Haag Wonen hecht er belang aan dat de woonvoorziening iets toevoegt voor buurtbewoners. Daarom zijn zij ook welkom in het restaurant. Haag Wonen communiceert bewust niet met de omgeving dat een nieuwe huurder een woning betreft.

TIPS EN MEER INFORMATIE

LESSEN EN TIPS VAN HAAG WONEN

- Zorg voor een goed dagelijks beheer.
- Een 24-uurs receptie functioneert goed als direct aanspreekpunt en zorgt bovendien voor toezicht op bewoners en bezoekers.

CONTACTPERSOON

Rick Boelkens, commercieel verhuurmakelaar bij HaagWonen, (06) 249 738 72, r.boelkens@haagwonen.nl.

MEER INFORMATIE

http://nl.wikipedia.org/wiki/Mixx_Inn



De Mixx Inn in Den Haag

10 PEEL EN MAAS: MID-STAY-ACCOMMODATIE IRENEHOF WONEN LIMBURG

ACHTERGROND

AANLEIDING VOOR WONEN LIMBURG

Wonen Limburg is al geruime tijd zeer betrokken bij de huisvesting van arbeidsmigranten en andere mensen met een woonurgentie. Door onzekerheden en toekomstverwachtingen gaan projectontwikkelaars en corporaties op dit moment minder snel over tot nieuwbouw. Het tijdelijke huisvestingsconcept Irenehof is een duurzaam en flexibel alternatief voor vaste bouw. De accommodatie zal voor ongeveer tien jaar blijven staan. Door het demontabele karakter kan het gebouw bij veranderende behoefte in de toekomst aangepast worden. De materialen zijn herbruikbaar en recyclebaar.

ROL WONEN LIMBURG

Wonen Limburg gaat de appartementen verhuren.

ANDERE BETROKKEN PARTIJEN

De gemeente Peel en Maas is betrokken op het gebied van vergunningen en is daarnaast medefinancier (in infrastructuur en groenvoorziening). Daarnaast is Neptunus betrokken als ontwikkelaar, bouwer en eigenaar van het gebouw.

FEITEN EN CIJFERS

START VERHUUR

De verhuur start in januari 2014.

INVESTERING IN VERBOUW OF NIEUWBOUW

Wonen Limburg draagt jaarlijks 29.000 euro bij aan het project, Neptunus 51.000 euro (naar verwachting jaarlijks) en de gemeente betaalt eenmalig 55.000 euro (onder meer voor de aanleg van infrastructuur en het groenbeheer).

AANTAL HUISVESTINGSPLAATSEN

De Irenehof telt zestien tweekamerappartementen en vier driekamerappartementen die zijn bedoeld voor diverse doelgroepen met een woonurgentie.

HUURPRIJS EN SERVICEKOSTEN

De huurprijs is nog niet vastgesteld. Volgens het woningwaarderingssysteem ligt het tussen de 418 en 538 euro per maand.

HUISVESTINGSKEURMERK

Er is geen huisvestingskeurmerk.

GEMIDDELDE VERBLIJFSDUUR

De gemiddelde verblijfsduur is nog niet bekend. Arbeidsmigranten die hier langer dan zes maanden verblijven en zich mogelijk op termijn willen vestigen, behoren tot de doelgroep.

HUURRELATIE WONEN LIMBURG - ARBEIDSMIGRANT

Wonen Limburg verhuurt direct aan bewoners zelf.

DRAAGVLAK EN COMMUNICATIE

Een inloopmiddag werd door omwonenden als zeer positief ervaren. Zij waren blij verrast met de uitstraling van het gebouw (men had gezien het tijdelijke karakter van het gebouw containers of units verwacht). Een veelgehoorde reactie was: 'Dit hadden jullie veel eerder moeten doen'.

TIPS EN MEER INFORMATIE

LESSEN EN TIPS VAN WONEN LIMBURG

- Communiceer voor dit soort concepten niet apart over arbeidsmigranten. Hiermee maak je onnodig verschillende groepen met een woonurgentie bijzonder (zoals arbeidsmigranten, mensen die in een echtscheidingsprocedure zitten en ex-studenten).
- De inloopbijeenkomst vond Wonen Limburg voor dit doel veel positiever dan een openbare bijeenkomst. Een inloopbijeenkomst is laagdrempelig en biedt ruimte voor een persoonlijke ontvangst en om alle vragen gericht te beantwoorden.

CONTACTPERSOON

Fons Merken, adviseur Speerpunten bij Wonen Limburg, (06) 217 015 03, fons.merken@wonenlimburg.nl.



Art impression van Irenehof

BIJLAGE DE KEURMERKEN IN BEELD

Partijen die bezig zijn met huisvesting van arbeidsmigranten kunnen te maken krijgen met verschillende keurmerken. U vindt die hieronder. Deze keurmerken zijn voor woningcorporaties niet verplichtend. Aedes is mede-initiatiefnemer van het Keurmerk Kamergewijze Verhuur (SKW) en stimuleert dat partijen die onzelfstandige woonruimte aanbieden rekening houden met de criteria van dit keurmerk. De vereisten voor huisvesting die corporaties aanbieden en beheren zijn uiteraard vastgelegd in het Bouwbesluit en daarmee wettelijk verplichtend.

CERTIFIED FLEX HOME (CFH)

Dit keurmerk is een werkgeversinitiatief van de Algemene Bond Uitzendondernemingen (ABU) en de Nederlandse Bond van Bemiddelings- en Uitzendondernemingen (NBBU). Het keurmerk gaat op den duur op in het nieuwere SNF-keurmerk (zie onderaan).

Meer informatie: www.certifiedflexhome.nl.

KEURMERK KAMERGEWIJZE VERHUUR (SKW)

Dit keurmerk is niet specifiek voor huisvesting van arbeidsmigranten, maar voor het verhuren van onzelfstandige woonruimte. Het is destijds op initiatief van Aedes, Vastgoed Belang, de Federatie Opvang, drie grote gemeenten, diverse huurdersorganisaties, de Woonbond en de Landelijke Vereniging voor Thuislozen opgericht om kamerverhuurbedrijven te certificeren.

Meer informatie: www.skw-certificatie.nl/producten/verhuren-van-onzelfstandige-woonruimte-brl-9905.html.

STICHTING KEURMERK INTERNATIONALE ARBEIDSBEMIDDELING (SKIA)

Dit keurmerk is een initiatief vanuit de markt. Meer informatie: www.skia-eu.com.

STICHTING NORMERING FLEXWONEN (SNF)

Dit keurmerk is een initiatief van werkgevers- en werknemersorganisaties (ABU, NBBU, VIA, PPE/PVV, LTO, FNV Bondgenoten, CNV Dienstenbond, de Unie en de LBV) en ging in augustus 2013 van start. De eisen van dit keurmerk waren voor die tijd bekend als de Uniforme Huisvestingsnorm.

Uitzendbureaus en andere werkgevers kunnen op basis van lidmaatschapseisen van hun koepelorganisaties of CAO verplicht worden voor de huisvesting van arbeidsmigranten het SNF keurmerk te hanteren.

Corporaties kunnen geconfronteerd worden met deze eisen als zij aan een arbeidsbemiddelaar of aan de betrokken uitzendorganisatie woonruimte voor arbeidsmigranten verhuren. De corporatie is zelf niet verplicht dit keurmerk te dragen. Dit geldt ook bij huurconstructies met uitzendbureaus; in dit geval kunnen uitzendbureaus het keurmerk aanvragen. Wij bevelen onze leden aan om in gesprek met de betrokken uitzendorganisatie of de arbeidsbemiddelaar afspraken te maken over de bouwtechnische eisen aan de huisvesting. Andere eisen, bijvoorbeeld 24 uur per dag bereikbaarheid van de beheerder en de aanwezigheid van een minimum aantal blusmiddelen, kunnen in overleg ook worden gegarandeerd door de huurder, in dit geval de uitzender of de bemiddelaar. Op die manier wordt aan alle eisen van het SNF keurmerk voldaan, zonder dat de corporatie zelf het keurmerk moet behalen.

Meer informatie: www.normeringflexwonen.nl.

© 2013, Den Haag

Speciale dank aan alle corporaties voor hun medewerking.

Auteur: Johan van der Craats (Huiswerk Advies & Projecten)

Samenstelling en redactie: Johan van de Craats, Rosa Gärtner, Wim Reedijk

Foto's: beschikbaar gesteld door woningcorporaties Waterweg Wonen, Woningstichting de Zaligheden, Staedion, Thuisvester, R&B Wonen, Wonen Noordwest Friesland, Woonbron, Haag Wonen, Wonen Limburg.

Contactgegevens: Rosa Gärtner, r.gartner@aedes.nl

vereniging van
woningcorporaties

