

# Huisvesting van buitenlandse werknemers, kans voor een commerciële projectontwikkelaar?





# Huisvesting van buitenlandse werknemers, kans voor een commerciële projectontwikkelaar?

Datum	6 januari 2013
Auteur	L.J. (Lennard) Hoekstra lennard_hoekstra@hotmail.com +31 (0)6 55 757 202 s1661701
Begeleider	dr. H.J. (Henk) Brouwer h.j.brouwer@rug.nl +31 (0)50 363 42 07
Tweede beoordelaar	dr. P.R.A. (Pieter) Terpstra p.r.a.terpstra@rug.nl +31 (0)50 363 38 95
Versie	3
Status	Definitief
Aantal pagina's	83 (Totaal) 69 (Exclusief voorwoord, samenvatting en bijlagen)



# Voorwoord

Voor u ligt de scriptie “Huisvesting voor buitenlandse werknemers, kans voor een commerciële ontwikkelaar?”. Alhoewel er tal van onderzoeken zijn gewijd aan buitenlandse werknemers in Nederland, is er nooit eerder in onderzoeken een relatie gelegd met commerciële projectontwikkelaars. Deze scriptie is geschreven in het kader van mijn afstuderen binnen de Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen aan de Rijksuniversiteit Groningen.

In de periode september 2012 tot en met december 2012 is het onderzoek uitgevoerd. Mijn dank gaat uit naar o.a. Henk Brouwer die als mijn begeleider er voor heeft gezorgd dat ik met de juiste focus structureel voortgang en kwaliteit kon realiseren. Daarnaast wil ik alle respondenten bedanken. Zij hebben een cruciale rol gespeeld in de dataverzameling. Jullie inbreng heeft er toe geleid dat de scriptie in deze vorm tot stand is gekomen.

6 januari 2013, Zaandam.

Lennard Hoekstra

## Samenvatting

Buitenlandse werknemers of arbeidsmigranten zijn mensen die hun vertrouwde omgeving verlaten om zich in beginsel tijdelijk in Nederland te vestigen, met als doel inkomsten te genereren uit arbeid, waarbij de verblijfsduur geen criterium is voor hun status (Loeff, 2010). Sinds 2004 worden steeds meer buitenlandse werknemers waargenomen op de Nederlandse arbeidsmarkt. Het toetreden van verschillende landen tot de Europese Unie is de belangrijkste oorzaak van deze ontwikkeling (Commissie LURA, 2011). Huisvesting voor deze doelgroep is sinds enkele jaren een hot item. In dit rapport is onderzocht in hoeverre een commerciële projectontwikkelaar een positieve bijdrage kan leveren aan de oplossing van het tekort aan tijdelijke huisvesting voor buitenlandse werknemers. Daartoe is een literatuurstudie verricht, zijn interviews afgenomen onder 17 respondenten die allen intensief betrokken zijn bij huisvesting van buitenlandse werknemers en zijn de bevindingen uiteindelijk getoetst aan de praktijk door middel van een meervoudige case study.

Vanuit de theorie van het vierkwadrantenmodel van DiPasquale en Wheaton (1996) zou een toegenomen vraag (bij een gelijk aanbod) moeten leiden tot een huurprijsstijging. Als gevolg zou het interessant worden om te ontwikkelen en zullen vraag en aanbod door productie op termijn in evenwicht komen. Huisvesting van buitenlandse werknemers in Nederland is afgezet tegen de theorie uit dit model.

Respondenten noemen als oorzaken van het tekort aan huisvesting voor buitenlandse werknemers: het ontbreken van maatschappelijk draagvlak onder de gemeenschap (maatschappelijke haalbaarheid), samenwerking met gemeenten (politieke haalbaarheid), het volatiele karakter van de vraagzijde (financiële haalbaarheid) en het actuele woningaanbod in Nederland.

Op korte termijn (0-2 jaar) is de kans voor een commerciële projectontwikkelaar om te ontwikkelen beperkt en alleen mogelijk indien zij: beleggers (bijvoorbeeld uitzendbureaus) vinden die zich langdurig binden aan een pand (huurcontact), weerstand door de gemeenschap kunnen beheersen en gemeenten enthousiast kunnen maken van hun plannen. In de praktijk is dit (vooralsnog) vaak onvoldoende haalbaar gebleken. Daarnaast biedt huisvesting in reguliere woningen op grond van de Leegstandwet momenteel voldoende mogelijkheden voor tijdelijke huisvesting.

Op de lange termijn (3-10 jaar) zal naar verwachting de conjunctuur aantrekken (varkenscyclus) en zullen banken en beleggers eerder bereid zijn risico's te nemen. Hypotheken zullen makkelijker worden verstrekt waardoor het aanbod van reguliere woonhuizen voor tijdelijke huisvesting zal afnemen. Daarmee zullen buitenlandse werknemers moeten uitwijken naar alternatieve vormen van tijdelijke huisvesting en ligt er een kans voor commerciële projectontwikkelaars. Tegen die tijd zal er tevens meer bekend zijn over de (tijdelijkheid) van de doelgroep in Nederland.

Kortom, alhoewel de mogelijkheden voor een commerciële projectontwikkelaar op korte termijn zeer beperkt zijn, zullen naar verwachting die mogelijkheden toenemen in de tijd.