

Inhoudsopgave

VOORWOORD	I
SAMENVATTING	II
1. INLEIDING	3
1.1 AANLEIDING	3
1.2 PROBLEEMSTELLING	4
1.3 DOELSTELLING	4
1.4 VRAAGSTELLING	4
1.5 CONCEPTUEEL MODEL	5
1.6 TYPE ONDERZOEK	6
1.7 RELEVANTIE	7
1.8 LEESWIJZER	7
2. THEORETISCH KADER& MARKT	9
2.1 VIERKWADRANTENMODEL (DIPASQUALE & WHEATON)	9
2.2 AANTAL BUITENLANDSE WERKNEMERS EN TOEKOMSTVERWACHTING	12
2.3 KENMERKEN BUITENLANDSE WERKNEMERS IN NEDERLAND	14
2.4 WOONWENSEN BUITENLANDSE WERKNEMERS IN NEDERLAND	17
2.5 INKOMSTEN EN UITGAVEN BUITENLANDSE WERKNEMERS NEDERLAND	19
2.6 WOONSITUATIE BUITENLANDSE WERKNEMERS IN NEDERLAND	21
2.7 KWANTITATIEF EN KWALITATIEF TEKORT	25
2.8 CONCLUSIE & HYPOTHESEN	26
3. EMPIRISCH ONDERZOEK	28
3.1 OPERATIONALISATIE	28
3.2. ERVARINGEN RESPONDENTEN	32
3.3 OORZAKEN TEKORT TIJDELIJKE HUISVESTING BUITENLANDSE WERKNEMERS	34
3.4 OPLOSSINGEN TEKORT TIJDELIJKE HUISVESTING VOOR BUITENLANDSE WERKNEMERS	40
3.5 AANVULLENDE BEVINDINGEN	45
3.6 DE ROL VAN EEN COMMERCIELE PROJECTONTWIKKELAAR	46
3.7 BEVINDINGEN EMPIRISCH ONDERZOEK IN RELATIE TOT VIERKWADRANTENMODEL	48
3.8 CONCLUSIE & HYPOTHESEN	50
4. PRAKTIJKVOORBEELDEN	53
4.1 OPERATIONALISATIE	53
4.2 POLENHOTEL, WATERINGEN	53
4.3 HOTEL WESTLAND, MAASDIJK	55
4.4 LABOUR HOTEL, DEN HAAG	56
4.5 SHORT STAY FACILITY (SSF), DORDRECHT	57
4.6 AANVULLENDE INFORMATIE	58
4.7 HUISVESTING BUITENLANDSE WERKNEMERS VERSUS STUDENTENHUISVESTING.	59
4.8 CONCLUSIE & HYPOTHESEN	62

5. CONCLUSIE	66
5.1 CONCLUSIE	66
5.2 AANBEVELINGEN	68
5.3 REFLECTIE	69
LITERATUURLIJST	70
BEGRIPPENLIJST	74
LIJST MET AFKORTINGEN	75
BIJLAGE 1 VERSCHUIVINGEN BINNEN SECTOREN (ABU, 2011)	76
BIJLAGE 2 INTERVIEW HUISVESTING BUITENLANDSE WERKNEMERS	77
BIJLAGE 3 FINANCIËLE BUSINESS CASE	80
BIJLAGE 4 SAMENVATTING ONDERZOEK STUDENTENHUISVESTING, KANS VOOR EEN COMMERCIEËLE ONTWIKKELAAR?	86

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Buitenlandse werknemers nemen sinds 2004 in steeds grotere mate deel aan de Nederlandse arbeidsmarkt. Een belangrijke oorzaak van deze toestroom is de toetreding van landen tot de Europese Unie. De volgende lidstaten zijn toegetreden op 1 mei 2004 tot de Europese Unie: Cyprus, Estland, Hongarije, Letland, Litouwen, Malta, Polen, Republiek Tsjechië, Slovenië en Slowakije. Onder de Moe-landen (landen uit Midden- en Oost-Europa) behoren Slovenië, Hongarije, Tsjechië, Estland, Letland, Slowakije, Litouwen en Polen. Op 1 januari 2007 zijn tevens Roemenië en Bulgarije toegetreden. Door toetreding tot de Europese Unie is er vrij verkeer van werk en personen voor mensen uit deze landen, met uitzondering van Bulgaren en Roemenen. Sindsdien lijkt het aantal buitenlandse werknemers uit MOE-landen toe te nemen en daarmee het totaal aantal buitenlandse werknemers in Nederland (Commissie LURA, 2011).

Door onder andere de groei van het aantal buitenlandse werknemers in Nederland en het tijdelijke karakter van hun verblijf, is er een semi-permanente vraag naar tijdelijke en flexibele huisvesting. De woningmarkt in Nederland beantwoordt onvoldoende deze vraag. Als gevolg worden buitenlandse werknemers soms tegen erbarmelijke toestanden en uitzonderlijke prijzen illegaal ondergebracht in accommodaties die er niet voor zijn bestemd. De problematiek speelt inmiddels jaren en ondanks enkele initiatieven is huisvesting voor mensen uit deze doelgroep nog niet (overal) op het gewenste niveau.

Bij een projectontwikkelaar in Friesland, waar ik onlangs uit dienst ben getreden, heb ik een haalbaarheidsstudie gedaan naar de mogelijkheden om een leegstaand kantoorpand te herontwikkelen tot geschikte huisvesting voor buitenlandse werknemers. Carex, een organisatie die leegstand tegengaat en voorziet in tijdelijke huisvesting van bedrijven en personen, heeft mij hierbij geadviseerd in de woonwensen van buitenlandse werknemers in Friesland. Om meer begrip te krijgen van de doelgroep heb ik internet geraadpleegd en mij verdiept in het onderwerp. Vrijwel direct bleek dat zowel op landelijk, als regionaal niveau een tekort is aan tijdelijke huisvesting voor deze doelgroep en dat er sprake is van illegale huisvesting door malafide organisaties. Tevens is er een verwachting uitgesproken dat het aantal buitenlandse werknemers, waarvan het merendeel afkomstig is uit MOE-landen, zal groeien tot een omvang van 300.000 in 2015 (ABU, 2011). Daarmee ligt er een kans voor projectontwikkelaars om in te springen op de vraag en tijdelijke huisvesting voor deze doelgroep te realiseren. Slechts enkele partijen in Nederland zijn naar voren getreden en hebben initiatief getoond. De voornaamste voorbeelden van huisvesting voor deze doelgroep zijn tijdelijke containerbouw en transformatie van kloosters, hotels, schoolgebouwen en in enkele gevallen kantoren. Om welke reden zijn er niet meer commerciële projectontwikkelaars bezig met huisvesting voor buitenlandse werknemers?

Later in dit rapport wordt belicht in hoeverre er parallellen kunnen worden getrokken tussen de rol van een commerciële ontwikkelaar in markt van huisvesting voor studenten en in de markt voor huisvesting van buitenlandse werknemers. Ten grondslag aan deze vergelijking ligt een onderzoek dat in 2011 verricht door R. Hagen genaamd *Studentenhuisvesting, kans voor een commerciële*

ontwikkelaar? dat tevens is uitgevoerd ter afronding van de master Vastgoedkunde aan de Rijksuniversiteit Groningen (*samenvatting zie bijlage 4*).

1.2 Probleemstelling

Bestaande huisvesting voor buitenlandse werknemers beantwoordt nog onvoldoende of nauwelijks aan de vraag vanuit de markt naar tijdelijke huisvesting.

1.3 Doelstelling

Het onderzoeken van de mogelijke rol van een commerciële projectontwikkelaar om succesvol te kunnen inspelen op het tekort aan tijdelijke huisvesting voor buitenlandse werknemers in Nederland en het bieden van een overzicht met mogelijkheden die aansluiten bij deze rol.

1.4 Vraagstelling

Hoofdvraag

In hoeverre kan een commerciële projectontwikkelaar succesvol inspelen op het tekort aan tijdelijke huisvesting voor buitenlandse werknemers in Nederland?

Deelvragen

Hoofdstuk 2 Markt

- Wie vallen binnen dit onderzoek onder de doelgroep?
- Hoeveel buitenlandse werknemers zijn er in Nederland?
- Wat zijn de kenmerken / behoeften van deze doelgroep?
- Hoe ziet, op hoofdlijnen, de woonsituatie voor buitenlandse werknemers in Nederland eruit?
- Hoe groot is de kwantitatieve en kwalitatieve woonbehoefte voor buitenlandse werknemers?

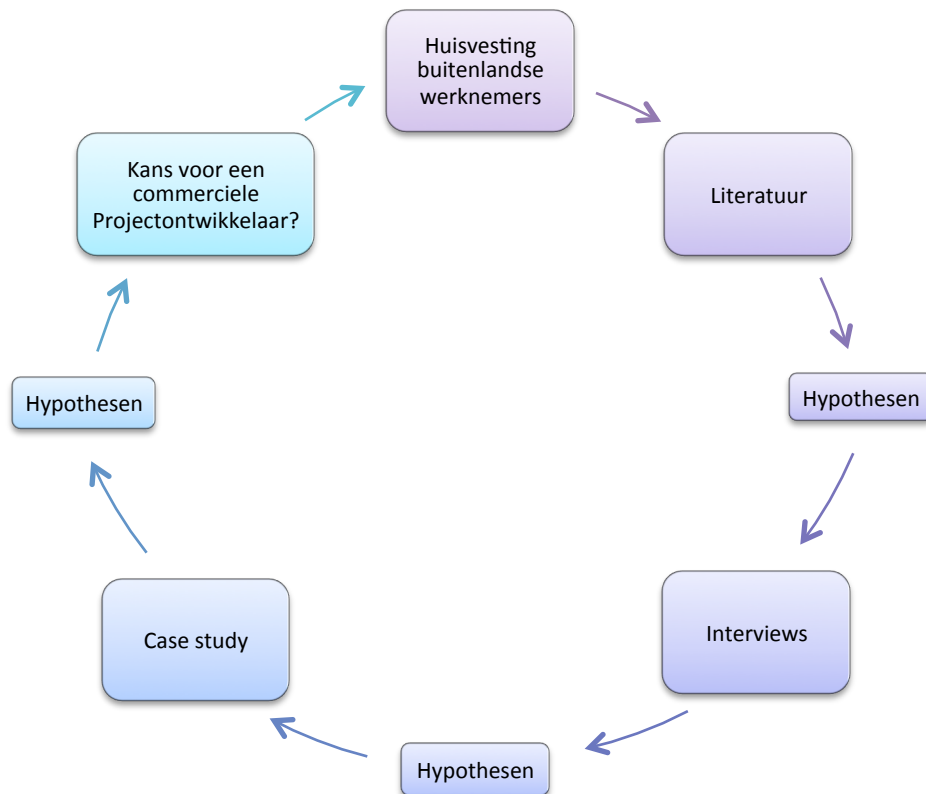
Hoofdstuk 3 Concept

- Wat kenmerkt huisvesting voor buitenlandse werknemers?
- Wat zijn de knelpunten bij het terugbrengen van het tekort aan tijdelijke huisvesting voor buitenlandse werknemers?
- In hoeverre is huisvesting voor buitenlandse werknemers financieel haalbaar?
- Hoe kan het tekort aan tijdelijke huisvesting voor buitenlandse werknemers aangepakt worden?
- In hoeverre kan een commerciële projectontwikkelaar daar een rol in spelen?
- In hoeverre verhouden bevindingen in dit hoofdstuk zich tot het vierkwadrantenmodel?

- Welke commerciële projectontwikkelaars of andere initiatiefnemers zijn reeds actief (geweest) bij het ontwikkelen van projecten binnen geschikte huisvesting voor buitenlandse werknemers?
- Wat zijn succesfactoren en knelpunten bij gerealiseerde voorbeeldprojecten?
- Om welke reden(en) zijn niet gerealiseerde projecten afgeblazen?
- Wat zijn de verschillen, overeenkomsten en kansen m.b.t. studentenhuysvesting en huysvesting van buitenlandse werknemers in relatie tot een potentiële rol van een commerciële projectontwikkelaar?

1.5 Conceptueel model

Hieronder staat het conceptueel model voor dit onderzoek:



Toelichting

Vanuit de literatuur worden buitenlandse werknemers in Nederland omschreven en in hoeverre huisvesting voor deze doelgroep zich verhoudt tot de marktwerking van vastgoed vanuit het vierkwadrantenmodel. Op basis hiervan zullen hypothesen worden opgesteld. Vervolgens zal de output van interviews leiden tot een mogelijke aanpassing van de hypothesen. Vervolgens zullen de hypothesen worden getoetst aan referentieprojecten in Nederland (case study). Ten slotte zal antwoord worden gegeven op de vraag in hoeverre huisvesting voor buitenlandse werknemers een kans is voor een commerciële projectontwikkelaar.

1.6 Type onderzoek

Ten grondslag aan de wijze waarop dit onderzoek wordt uitgevoerd, ligt het eerder genoemde onderzoek dat in 2011 is verricht door dhr. Hagen genaamd *Studentenhuisvesting, kans voor een commerciële ontwikkelaar?* Door het onderzoek op identieke wijze uit te voeren, kan uiteindelijk een vergelijking worden gemaakt met de onderzoeksresultaten uit het eindrapport van dit onderzoek.

Het onderzoekstype is zowel explorerend als toetsend. Het kenmerkt zich door een verwachting ten aanzien van verbanden bij een speciale ontwikkeling of gebeurtenis en het ontbreken van verklarende theorieën en daarmee gestelde hypothesen. Het doel is daarom om deze theorie te verklaren door het stellen en toetsen van hypothesen (Baarda, De Goede en Teunissen, 2007).

Er wordt geëvalueerd en getoetst waarom commerciële projectontwikkelaars slechts beperkt inspelen op de markt voor huisvesting voor buitenlandse werknemers, en welke oorzaken hieraan ten grondslag liggen. Hierbij wordt getracht verbanden te ontdekken tussen de theorie achter projectontwikkeling en de kenmerken van tijdelijke huisvesting van buitenlandse werknemers.

Het onderzoek kan worden opgesplitst in drie delen. Ieder deel kenmerkt zich door een verschil in onderzoeksmethodiek. De verschillende onderdelen zijn:

1. Literatuuronderzoek
2. Empirisch onderzoek d.m.v. interviews
3. Meervoudige casestudy

1. Literatuuronderzoek

Door de actualiteit van het onderwerp is sinds 2004 veel onderzoek verricht naar arbeidsmigratie in Nederland en het aspect tijdelijke huisvesting voor buitenlandse werknemers. Om die reden zal in dit onderzoek gebruik worden gemaakt van bestaande literatuur. Op basis van de hoeveelheid onderzoek die reeds is verricht moet het mogelijk zijn om een betrouwbare uitspraak te doen over de problematiek bij huisvesting van buitenlandse werknemers in Nederland.

Een risico dat hierin schuilt heeft betrekking op verschillende gradaties van literatuur die voor handen zijn, te weten primaire literatuur, secundaire literatuur en grijze literatuur (Verhoeven, 2007). Hierbij heeft primaire literatuur betrekking op documentatie waarin onderwerpen voor het eerst worden behandeld, secundaire literatuur betrekking heeft op literatuur waarbij eerder gerapporteerde literatuur is gebruikt voor nieuwe inzichten, en tot slot grijze literatuur die niet in gangbare boekcollecties zijn opgenomen. Grijze literatuur daarentegen kan primair zijn indien er een nieuw onderwerp wordt behandeld. Wanneer te veel "grijze literatuur" wordt gebruikt, kan een publicatie minder hoog worden aangeschreven.

2. Empirisch onderzoek d.m.v. interviews

Alhoewel gebruik wordt gemaakt van bestaande data, zullen half-gestructureerde interviews bijgedragen aan de kwaliteit en de betrouwbaarheid van het onderzoek. In dit geval is er wel sprake van een vragenlijst, maar is er tevens ruimte voor eigen inbreng van de respondent (Verhoeven, 2007). De interviews zijn mondeling één op één afgenomen op een plek naar voorkeur van de

respondent. Alhoewel dit niet bedoeling is, zullen indien omstandigheden dit veroorzaken schriftelijk interviews worden afgenomen. De resultaten uit de interviews zullen worden opgesomd, waarbij wordt gefilterd op informatie waarin de relatie tussen projectontwikkeling en huisvesting voor buitenlandse werknemers wordt blootgelegd.

3. Meervoudige casestudy

In de praktijk zijn inmiddels enkele voorbeeldprojecten (nieuwbouw/transformatie) gerealiseerd. Hieruit zou geconcludeerd kunnen worden dat huisvesting voor buitenlandse werknemers interessant is voor commerciële projectontwikkelaars. Maar onder welke condities? En zijn er daarentegen ook projecten afgeblazen en waarom? Een meervoudige casestudy (Verhoeven, 2007) zal worden gebruikt om dit te onderzoeken. Een casestudy kenmerkt zich door een focus op één specifieke onderzoekseenheid. Op objectniveau zal worden onderzocht wat de succesfactoren en knelpunten zijn. Dit heeft als doel te verklaren in hoeverre en op welke wijze projectontwikkelaars projecten succesvol hebben kunnen ontwikkelen.

1.7 Relevantie

Theoretische relevantie

De theoretische relevantie is daar omdat er op dit moment geen wetenschappelijke onderzoek ligt die de kansen voor een commerciële ontwikkelaar blootlegt ten aanzien van huisvesting voor buitenlandse werknemers. Nu eenmaal enkele projecten in bedrijf zijn, kan worden getoetst wat de succesfactoren en knelpunten zijn /waren. Daartoe worden marktontwikkelingen ten aanzien van huisvesting van buitenlandse werknemers in Nederland onderzocht in lijn met de werking van vierkwadrantenmodel van DiPasquale & Wheaton (1996).

Maatschappelijke relevantie

Op maatschappelijk vlak geeft de actualiteit van de problematiek rondom huisvesting van buitenlandse werknemers voldoende aanleiding om onderzoek te doen naar succesfactoren en knelpunten van bestaande of in aanvang zijnde projecten. Hieruit kan lering worden getrokken en maatregelen worden genomen voor huisvesting van buitenlandse werknemers in de toekomst. Indien de verwachting uit zal komen dat het aantal buitenlandse werknemers alleen al uit MOE-landen in Nederland de komende jaren zal groeien tot een omvang van circa 300.000 in 2015 (ABU, 2011), is actie vereist. Door het trage en lange traject voor de ontwikkeling van vastgoed dient actie ook op korte termijn te worden gestart.

1.8 Leeswijzer

Dit hoofdstuk omvat een inleidend deel waarbij is ingegaan op de aanleiding, het onderwerp, probleem-, doel-, en vraagstelling, onderzoeksmethode en de opzet van de scriptie. Hoofdstuk 2 schetst de kenmerken van buitenlandse werknemers die in Nederland verblijven. Hierin wordt toegelicht wie onder de doelgroep valt, in welke omvang zij actief zijn in Nederland en wat de toekomstverwachting is wat betreft dit aantal, wat hun kenmerken zijn en wat hun woonbehoeften zijn, hoe de woonsituatie in Nederland eruit ziet en in welke mate er sprake is van een tekort. Aan de hand van het vierkwadrantenmodel wordt verklaard welk effect een tekort kan hebben op de marktwerking van vastgoed op de lange en korte termijn. Aan het einde van dit hoofdstuk worden

hypothese opgesteld op basis van constatering uit de literatuur. In hoofdstuk 3 volgt vanuit empirisch onderzoek een uiteenzetting van de oorzaken van het huidige tekort aan geschikte huisvesting, waarbij ook oplossingen zullen worden benoemd. Daarnaast worden deze oplossingen gekoppeld aan de rol van een commerciële ontwikkelaar. In hoofdstuk 4 wordt aan de hand van voorbeeldprojecten getoetst in hoeverre projecten momenteel aansluiten bij de vraag in de markt. De succesfactoren, maar ook de knelpunten zullen hierin worden benoemd. In dit hoofdstuk zullen ook mogelijke parallellen worden gezocht tussen de mogelijke rol van een commerciële ontwikkelaar in de markt van huisvesting voor studenten en in de markt van huisvesting voor buitenlandse werknemers. In hoofdstuk 5 is de conclusie van het onderzoek en wordt antwoord gegeven op de vraagstelling. Daarnaast zal in dit hoofdstuk worden gereflecteerd op het verloop van het onderzoek en zullen aanbevelingen worden gedaan voor vervolgonderzoek.

2. Theoretisch kader en de markt

In Nederland wordt sinds 1 mei 2004, toen de toetreding van nieuwe lidstaten tot de EU plaatsvond, een opvallende instroom van migranten waargenomen (CBS, 2011). Zij komen onder andere naar Nederland om de grote vraag naar seizoenarbeiders op te vullen in bijvoorbeeld de tuinbouwsector, de toeristen- en horecasector, de dienstensector, de bouwsector en de metaalsector. Het merendeel van deze werknemers is afkomstig uit landen uit Midden- en Oost Europa, de zogeheten MOE-landen (*paragraaf 2.2*)¹. Europese wetgeving stelt dat als werknemers uit één van de landen van de Europese Economische Ruimte² of Zwitserland afkomstig is, er vrij verkeer van werknemers is toegestaan. Een uitzondering hierop betreft werknemers uit Bulgarije en Roemenië. Indien er sprake is van een Bulgaarse of Roemeense nationaliteit en de werknemer is afkomstig uit één van beide landen, dan geldt een extra voorwaarde om in Nederland te komen werken, te weten een tewerkstellingsvergunning. Een dergelijke vergunning wordt alleen verstrekt aan bedrijven die voldoen aan een wettelijk minimum wat betreft arbeidsomstandigheden en arbeidsvoorwaarden en daarnaast passende huisvesting voor de werknemer beschikbaar stellen (UWV, 2012).

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).

2.1 Vierkwadrantenmodel (DiPasquale & Wheaton)

Huisvesting van buitenlandse werknemers is onderdeel van de Nederlandse woningmarkt. Een markt kenmerkt zich door vraag en aanbod en de mate waarin producten worden gealloceerd bepalen in hoeverre er sprake is van een ontspannen markt. Aangenomen dat er sprake is van een tekort aan huisvesting voor buitenlandse werknemers. In hoeverre er sprake is van een ontspannen markt voor huisvesting van buitenlandse werknemers, zal later in dit rapport blijken.

Pareto-Optimaliteit

Allocatie van producten (huisvesting) is efficiënt in geval van Pareto-Optimaliteit. Er bestaat dan geen andere allocatie waarbij ten minste één partij beter af is en niet tegelijkertijd een andere partij slechter af is (Hilverink, 2004).

Middelen worden aangewend, gegeven de voorkeuren van de consumenten. Voorwaarden voor het bereiken van Pareto-Optimaliteit zijn het efficiënt alloceren van productiefactoren en het efficiënt verdelen door vraag en aanbod in een markt met volledige vrije mededinging (Hilverink, 2004).

In een markt van volledige vrije mededinging leidt het marktmechanisme tot prijsvorming door vraag en aanbod. En door volledige concurrentie ontstaat een optimale allocatie. De evenwichtsprijzen die tot stand komen door het marktmechanisme verdelen het woningaanbod, conform de waarde die

¹De volgende nieuwe lidstaten zijn toegetreden op 1 mei 2004 tot de Europese Unie: Cyprus, Estland, Hongarije, Letland, Litouwen, Malta, Polen, Republiek Tsjechië, Slovenië en Slowakije. Moe-landen, dat zijn de volgende acht landen uit Midden- en Oost-Europa: Slovenië, Hongarije, Tsjechië, Estland, Letland, Slowakije, Litouwen en Polen.

²Europese Economische Ruimte, dit zijn de landen van de Europese Unie inclusief Noorwegen, IJsland en Liechtenstein.

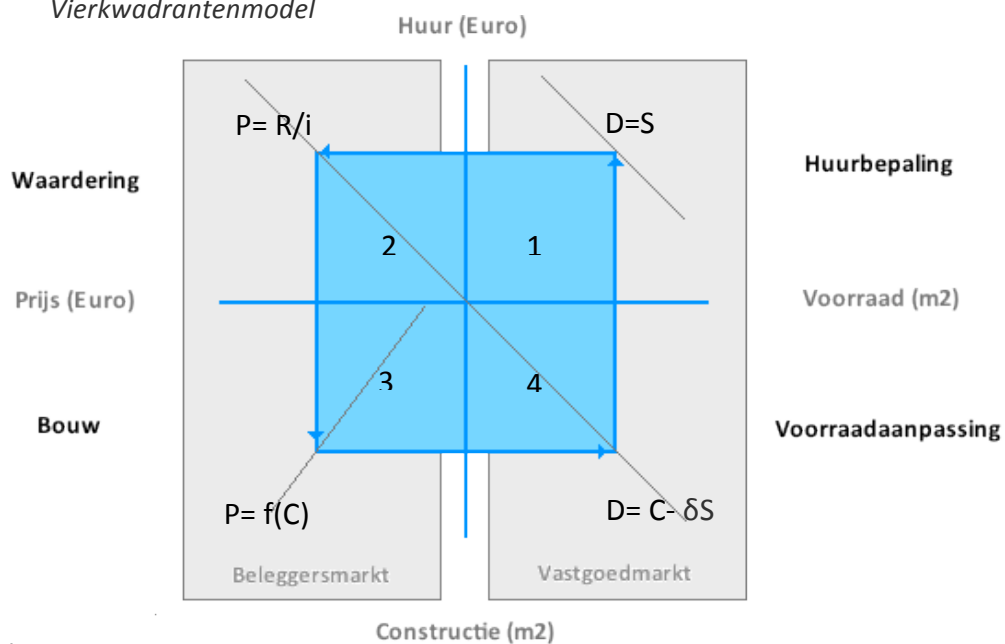
men hecht aan huisvesting en het budget dat zij daarvoor hebben of ter beschikking willen stellen. Zodra de vraag (naar huisvesting voor buitenlandse werknemers) toeneemt, bij een gegeven aanbod, zal de prijs stijgen. Projectontwikkelaars of aanbieders zullen dan inspringen om de vraag te beantwoorden door het uitbreiden of aanpassen van het aanbod (Hilverink, 2004).

Vierkwadrantenmodel

Deze ontwikkeling wordt tevens ondersteund in het vierkwadrantenmodel van DiPasquale en Wheaton (1996). Dit model wordt veelal toegepast in vastgoedontwikkeling om de afstemming van vraag en aanbod van vastgoed te verklaren. Om de theorie van DiPasquale en Wheaton te kunnen toepassen op dit onderzoek, zal eerst een toelichting worden gegeven op het model.

Zoals de naam doet vermoeden, bestaat het model uit vier kwadranten zoals is weergegeven in figuur 1. Binnen het model vertegenwoordigt de rechterzijde de vastgoedmarkt en de linkerzijde de beleggersmarkt. Het model gaat ervan uit dat een ontwikkeling in het ene kwadrant doorwerkt in het andere kwadrant, met als gevolg dat op de lange termijn er een evenwichtssituatie ontstaat (weergegeven als het vierkant).

Figuur 1 Vierkwadrantenmodel



De vier kwadranten:

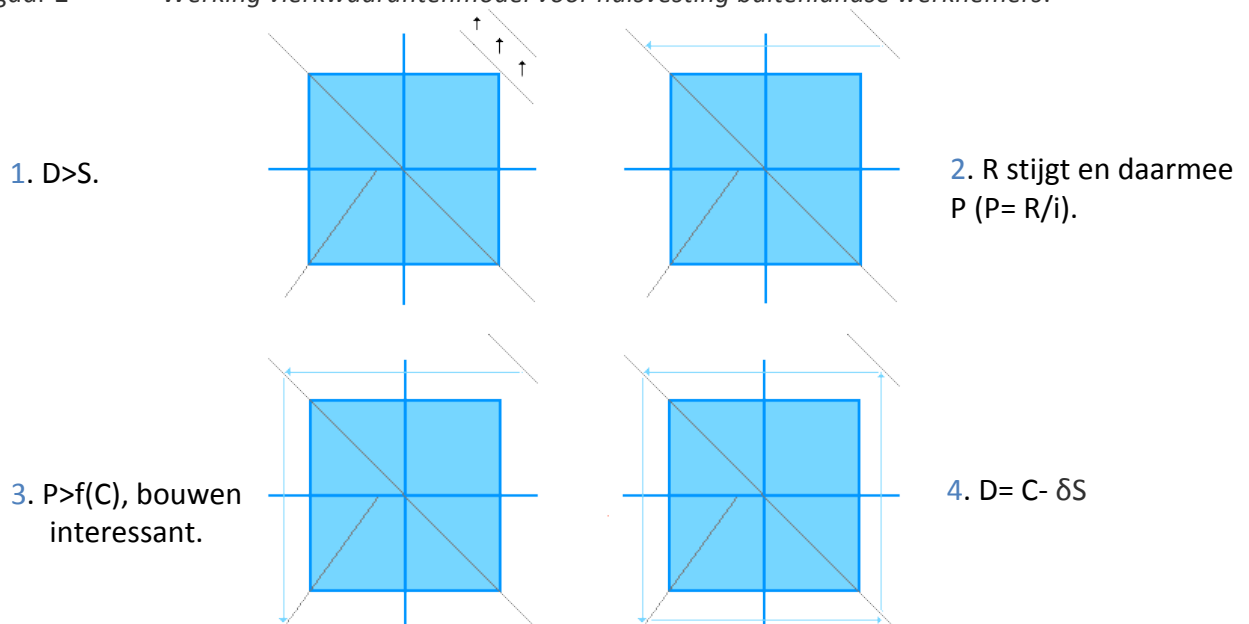
1. In dit kwadrant, dat onderdeel uitmaakt van de vastgoedmarkt, ontstaat de vraag vanuit de hoogte van de huurprijs. De grijze lijn vertegenwoordigt de vraag naar vastgoed uitgedrukt in vierkante meters. Het huurniveau (R) wordt bepaald op de plaats waar vraag (D) en aanbod (S) elkaar snijden.
2. In dit kwadrant, dat onderdeel uitmaakt van de beleggersmarkt, wordt de afgeleide huurprijs uit kwadrant 1 vertaald naar een vastgoedwaarde. Deze waarde (P) komt tot stand door de huurprijs (R) te delen door een kapitalisatiefactor (i). De formule luidt $P = R / i$. De hoogte van i bepaalt daarmee de hoek waarin de grijze lijn zich in het model begeeft. Een lage kapitalisatiefactor heeft tot gevolg dat de zwarte lijn meer horizontaal komt te liggen en vice versa.

- In kwadrant 3, dat ook onderdeel uitmaakt van de beleggersmarkt, wordt de waarde (P) weergegeven in relatie tot de stichtingskosten ($f(C)$). Indien deze waarde gelijk is, is er sprake van een evenwicht. De grijze lijn vertegenwoordigt de stichtingskosten en start bij de minimale waarde per vierkante meter ruimte. De hoogte van de productiekosten (C) bepaalt hierbij de mate waarin de lijn een meer horizontaal of verticaal verloop vertoont. Indien productiekosten hoog zijn heeft de lijn een meer horizontaal verloop en vice versa. In dit kwadrant bepalen projectontwikkelaars en andere aanbieders van vastgoed in hoeverre het interessant is om vastgoed toe te voegen aan de bestaande voorraad.
- Tot slot volgt in dit kwadrant, dat onderdeel uitmaakt van de vastgoedmarkt, een eventuele aanpassing van de voorraad, waarbij de omvang van die aanpassing (ΔS) gelijk is aan de bouw (C) – de onttrekking aan de voorraad (δS). Voorbeelden van onttrekking zijn sloop of herontwikkeling naar een andere functie. Indien er sprake is van een evenwichtssituatie is er geen aanpassing aan de voorraad (ΔS).

Wanneer het model wordt toegepast in dit onderzoek, waarbij er sprake zou zijn van onvoldoende huisvesting voor buitenlandse werknemers, dan zou bij een optimale werking van het vierkwadrantenmodel de volgende ontwikkeling moeten optreden (weergegeven in figuur 2):

- Door een tekort aan tijdelijke huisvesting voor buitenlandse werknemers (S) en bij een gelijkblijvende of groeiende vraag (D), zal de huurprijs (R) stijgen.
- Deze hogere huur (R) vertaalt zich bij een gelijkblijvende kapitalisatiefactor (i) naar een hogere waarde (P) in de beleggersmarkt, immers $P = R / i$.
- Nu eenmaal is bepaald dat de waarde (P) hoger is geworden, zal het bij een gelijkblijvende stichtingskosten ($f(C)$) interessant zijn voor projectontwikkelaars en andere aanbieders van vastgoed om te ontwikkelen.
- Als gevolg van ontwikkeling neemt de voorraad toe $\Delta S = (C - \delta S)$, waardoor uiteindelijk opnieuw een evenwichtssituatie ontstaat.

Figuur 2 *Werking vierkwadrantenmodel voor huisvesting buitenlandse werknemers.*



Bron: DiPasquale & Wheaton, 1996

Het vierkwadrantenmodel wordt bekritiseerd, omdat het geen rekening houdt met invloed van institutionele factoren en uitgaat van vrije marktwerking. De werking van het model zal later in dit rapport opnieuw worden bekeken vanuit nieuwe inzichten.

Varkenscyclus

Kenmerkend voor vastgoed is de trage wijze waarop het zich aanpast aan de vraag of het aanbod in de markt. Het verschijnsel waarbij tekorten en overschotten van een bepaald product, in dit geval huisvesting voor buitenlandse werknemers, elkaar afwisselen wordt in de economie genoemd als 'de varkenscyclus'. De afwisseling wordt bepaald doordat de aanbieders van het product in grote aantallen reageren op de hoogte van prijzen. Tegen de tijd dat deze ontwikkeling is doorgewerkt op het aanbod, zijn de prijzen vaak weer omgeslagen. Kortom, er verloopt vaak enige tijd tussen het moment waarop wordt besloten om te investeren en het moment waarop die investering van invloed is op het aanbod. De trage wijze waarop vastgoed zich in omvang kan aanpassen aan de vraag vanuit de markt wordt onder andere veroorzaakt door het lange ontwikkelproces (Nozeman, 2010).

2.2 Aantal buitenlandse werknemers en toekomstverwachting

Omvang

Tot op heden en ondanks vele onderzoeken kan geen eenduidig getal worden genoemd ten aanzien van het totaal aantal buitenlandse werknemers in Nederland. Dit heeft als oorzaak dat veel van hen niet geregistreerd staan in het Uitvoeringsinstituut Werknemersverzekeringen (UWV) of de Gemeentelijke Basisadministratie (GBA).

Er worden verschillende oorzaken genoemd voor het uitblijven van registratie. Een deel van buitenlandse werknemers hoeft zich niet te registreren, omdat zij korter dan 4 maanden in Nederland verblijven. ZZP'ers die korter dan 4 maanden in Nederland verblijven hoeven zich ook niet in te schrijven bij het UWV. Wanneer zij langer blijven dan die termijn, dan dienen zij zich wel in te schrijven in de GBA (CBS, 2011). Daarnaast verzuimen buitenlandse werknemers zich in te schrijven vanwege de grote hoeveelheid documenten die moeten worden aangeleverd of omdat werkgevers expliciet verzoeken om dat niet te doen (Commissie LURA, 2011).

Op 15 september 2011 heeft het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties in een brief aan de Tweede Kamer der Staten-Generaal gerapporteerd dat het aantal geregistreerde MOE-landers 137.000 bedroeg en het aantal niet-geregistreerde MOE-landers 123.000 tot 168.000 in 2008. Daarmee lag het aantal buitenlandse werknemers uit MOE-landen in dat jaar naar schatting tussen 260.000 en 305.000 werknemers. Dit getal is tot stand gekomen uit onderzoek door de Universiteit Utrecht, die in opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties dit heeft onderzocht. Voor het jaar 2009 lag dit aantal tussen 286.000 en 325.000 (Ministerie BZK, 2011). Een ander onderzoek stelt echter dat er in dat jaar sprake zou zijn van 165.000 werknemers uit MOE-landen (Risbo, 2009). Tot slot meldt het Centraal Bureau voor de Statistiek (hierna CBS) dat in maart 2011 sprake zou zijn van 125.000 (geregistreerde en niet-geregistreerde) werknemers uit MOE-landen, waarbij een stijging van 20% zou zijn waargenomen ten opzichte van 2010 (CBS, 2011). Kortom, van eenduidigheid is geen sprake.

Een onderzoek in opdracht van het Ministerie BZK (2011) noemt als één van de oorzaken van de verschillen, dat de meeste onderzoeken zich hebben beperkt tot het aantal geregistreerde MOE-landers. Zo gaat het CBS uit van geregistreerde personen in de GBA en /of het UWV. Risbo gaat daar ook van uit, maar telt hierbij ZZP'ers op die staan ingeschreven bij de Kamer van Koophandel en het aantal personen met een dubbele Pools-Duitse nationaliteit. Aantallen in onderzoeken die wel rekening hielden met het niet-geregistreerde buitenlandse medewerkers, werden gebaseerd op gesprekken met de werknemers zelf. Het onderzoek door de Universiteit Utrecht is daarmee het eerste onderzoek dat het aantal niet-geregistreerde buitenlandse werknemers bepaalt op basis van een statistische methode.

Achtergrond statistische methode

“Deze statistische methode kenmerkt zich door toepassing van de capture-recapture methode (Ministerie BZK, 2011), waarbij de GBA, werknemersbestanden gebaseerd op de UWV Polisadministratie (WNB) en het Herkenningsdienstsysteem van de politie (HKS) zijn gekoppeld. De basis van deze methode is gelegen in de verhouding tussen het aantal mensen in het HKS dat ook in andere bestanden voorkomt en het aantal personen in het HKS dat niet in de andere bestanden voorkomt. Deze methode is een beproefde werkwijze voor het schatten van onbekende populaties. De methode is wel gebaseerd op enkele aannamen. De belangrijkste twee zijn dat de verhouding binnen het HKS tussen geregistreerden en niet-geregistreerden hetzelfde is als binnen de totale MOE-lander populatie en dat er geen gemiste koppelingen of dubbeltellingen van de personen in het HKS zijn” (Ministerie BZK, 2011).

Door een gebrek aan registratie hebben gemeenten weinig tot geen inzicht in de hoeveelheid buitenlandse werknemers die verblijven in hun gemeente en om die reden is het lastig om effectief beleid te vormen en te voeren.

Onderzoek op basis van data uit de stad Rotterdam toont aan dat het lot van niet geregistreerde immigranten voor een groot deel afhankelijk is van geïntegreerde migranten die deel uitmaken van de maatschappij. Verschillen tussen groepen migranten in termen van aantallen en toegang tot huisvesting, hebben significante effecten op de positie van niet geregistreerde immigranten met dezelfde etnische achtergrond of nationaliteit. Geregistreerde immigranten dragen bij aan gemeenschappen van migranten in termen van huisvestingsmogelijkheden en segregatie (Burgers, 1997).

Toekomstprognose

Driekwart van de Nederlandse uitzendbureaus die zijn aangesloten bij de Algemene Bond Uitzendondernemingen (hierna ABU) verwachtte in 2011 dat het aantal buitenlandse werknemers de aankomende jaren zou stijgen, waarbij de grootste toename werd verwacht onder werknemers uit de MOE-landen. Zij verwachten dat het aantal buitenlandse werknemers in Nederland zal oplopen tot circa 300.00 in 2015 (ABU, 2011).

Achtergrond onderzoek ABU (2011)

Het onderzoek is verricht onder leden van ABU tussen 7 oktober t/m 21 oktober 2011. Een enquête is hierbij verzonden aan 384 e-mailadressen. Er waren 102 respondenten, waarbij 57 leden werken met buitenlandse werknemers. Leden die zijn verbonden aan ABU stelden in 2011 48.254 buitenlandse werknemers ter beschikking.

Niemand kan echter de toekomst voorspellen en daarmee blijft het onzeker. Zo wordt het aantal bepaald door veel determinanten die moeilijk zijn te voorspellen. Voorbeelden van determinanten zijn onder andere het Nederlandse migratie- en asielbeleid, maar ook het migratiebeleid in andere landen. Daarnaast is de arbeidsmarkt in zowel Nederland, als het land van herkomst gekoppeld aan de conjunctuur in de economie op dat moment, waardoor Nederland ineens minder interessant zou kunnen zijn om te werken in de toekomst (Commissie LURA, 2011).

In 2009 is onderzoek gedaan naar in hoeverre Poolse arbeidsmigranten (79% van buitenlandse werknemers in Nederland) een tijdelijk of permanent verschijnsel vormen op de Nederlandse arbeidsmarkt. Naar verwachting zal een meerderheid terugkeren naar Polen. Afhankelijk van hoe de Poolse economie zich ontwikkeld ten opzichte van de Nederlandse economie, wordt 'pendel' migratie verwacht, door de goede verbinding tussen Nederland en Polen. Deze migratie heeft betrekking op tijdelijk verblijf in Nederland voor bijvoorbeeld seizoensgebonden werk (Spaans-Plociennik, 2009). Sociologen onderstrepen deze constatering en kenmerken Polen als gastarbeiders, die specifiek naar Nederland zijn gekomen om te werken en die na verloop van tijd terug zullen keren naar het land van herkomst (Entzinger, 2006)(Beek, 2005).

2.3 Kenmerken buitenlandse werknemers in Nederland

Nationaliteit, geslacht en opleidingsniveau

Wat betreft nationaliteit is er sprake van een absolute meerderheid van Poolse werknemers in Nederland. In 2011 bedroeg het percentage Poolse werknemers circa 79%. Dit is minder ten opzichte van het jaar 2010 waarin 91% een Poolse nationaliteit had (ABU, 2011). Vooral grote bedrijven die jaarlijks veel seizoenarbeiders nodig hebben, verschaffen werk aan werknemers met een Poolse nationaliteit. Naast het grote aandeel van Poolse werknemers ten opzichte van het totaal, werd in 2011 een stijging opgemerkt van het aantal Letten, Litouwers, Slowaken, Tsjechen en Esten die arbeid verrichtten in Nederland. Zoals in tabel 1 is aangegeven heeft circa 91% een nationaliteit van één van de MOE-landen (ABU, 2011).

Tabel 1 *Verdeling van nationaliteiten onder buitenlandse werknemers in Nederland in 2011.*

Nationaliteit	%
Polen	79,2%
Slowaken	5,0%
Letten, Litouwers, Esten	3,3%
Tsjechen	2,0%
Hongaren	1,3%
Slovenen	0,1%
Roemenen	0,1%
Bulgaren	0,0%
Subtotaal MOE-landen	91,0%
Portugezen	0,5%
Spanjaarden	0,3%
Italianen	0,1%
Grieken	0,1%
Van elders in Europa	7,7%
Van buiten Europa	0,3%
Subtotaal niet MOE-landen	9,0%

Bron: ABU, 2011.

Wat betreft geslacht gaf onderzoek aan onder werknemers uit MOE-landen in 2009 dat 57% man is en 43% vrouw (Risbo, 2009).

Achtergrondonderzoek Risbo (2009)

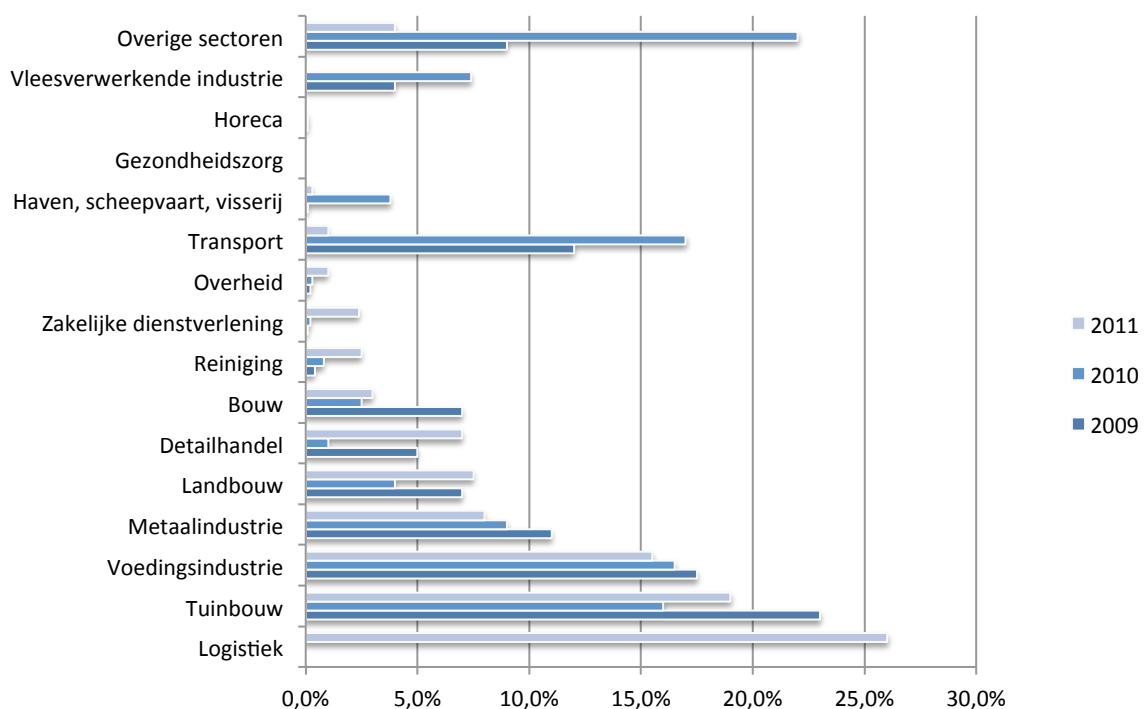
Onderzoekresultaten zijn gebaseerd op 746 bruikbare enquêtes onder buitenlandse werknemers die in dat jaar werkzaam waren. Daarnaast zijn 21 interviews gehouden om specifieke onderwerpen dieper te behandelen. Tot slot zijn 28 interviews uit een eerder onderzoek (De Boom et al, 2008) opnieuw geanalyseerd en beperkt aangevuld in overleg met deskundigen.

Onderzoek door ABU geeft tevens inzicht in het opleidingsniveau van buitenlandse werknemers die werkzaam zijn in Nederland. Hier geldt dat het merendeel laag of beperkt is opgeleid. Van de populatie buitenlandse werknemers in 2011 heeft 21% geen opleiding genoten. Slechts 30% beschikt over een diploma van middelbaar onderwijs en 18% heeft een vmbo-diploma. Van de populatie beschikt slechts 15% over een Hbo of WO diploma (Risbo, 2009). Onderzoek heeft aangetoond dat landen met een ruime verzorgingsstaat, wat Nederland duidelijk heeft, relatief veel laaggeschoolde migranten aantrekt (Cohen & Razin, 2008).

Sectorale spreiding

In verschillende sectoren in de Nederlandse arbeidsmarkt zijn buitenlandse werknemers actief. De voornaamste sectoren in 2011 waarin buitenlandse werknemers in Nederland actief waren, zijn de tuinbouw (19%) en de voedingsindustrie (16%). Opvallend daarnaast was de opkomst van buitenlandse werknemers in de logistiek (26%) en de afname van buitenlandse werknemers in transport (minus 16% naar 1%). In grafiek 1 is af te lezen hoe verdeeld buitenlandse werknemers werkzaam zijn binnen verschillende sectoren in de Nederlandse arbeidsmarkt over het jaar 2009 t/m 2011.

Grafiek 1 *Verdeling onder sectoren waarin buitenlandse werknemers werkzaam zijn binnen de Nederlandse arbeidsmarkt over het jaar 2009 t/m 2011.*



Bron: ABU, 2011.

Er worden wel verschuivingen verwacht binnen de sectoren in de periode 2011-2015. Alhoewel in de meeste sectoren een groei van het aantal werkzame buitenlandse werknemers wordt verwacht, wordt de grootste groei verwacht in de voedingsindustrie en de metaalindustrie. Voor wat betreft de sectoren overheid, scheepvaart, zakelijke dienstverlening, haven, detailhandel, horeca en visserij wordt verwacht dat aantallen de komende jaren gelijk zullen blijven. In bijlage 1 is in een grafiek weergegeven welke verschuivingen respondenten verwachten binnen sectoren wat betreft het aantal buitenlandse werknemers in de periode 2011-2015 (ABU, 2011).

Regionale spreiding

Buitenlandse werknemers zijn over het hele land actief, maar op enkele delen van het land zeer geconcentreerd. Zoals eerder omschreven is het merendeel van de werknemers actief een sector met een agrarisch karakter. In de tabel 2 op de volgende pagina is weergegeven hoe de geografische verdeling is onder buitenlandse werknemers in Nederland in de jaren 2008, 2010 en 2011 (ABU, 2011).

Tabel 2 *Buitenlandse werknemers per regio / streek in Nederland in 2008, 2010 en 2011.*

	Streek / Regio	2008	2010	2011
1	Duin en Bollenstreek	13,5%	7,5%	11,9%
2	Aalsmeer e.o.	incl. 1	6,0%	incl.1
3	Noord- en Midden Limburg	12,7%	1,6%	7,3%
4	Oost - Brabant	11,9%	11,5%	12,5%
5	Zaanstreek / West- Friesland / Kennemerland	11,3%	6,5%	8,7%
6	Gelderland	7,9%	10,2%	5,7%
7	Stad Rotterdam	6,9%	2,2%	5,9%
8	Regio Rotterdam (excl. Stad)	incl.7	5,2%	incl. 7
9	West- Brabant	6,0%	18,9%	6,1%
10	Regio Utrecht	5,1%	5,5%	3,1%
11	Drenthe	4,1%	1,1%	0,2%
12	Zeeland	3,6%	0,7%	4,5%
13	Overijssel	3,0%	7,4%	0,6%
14	Den Haag	2,7%	0,9%	0,6%
15	Westland	incl. 14	2,4%	19,7%
16	Regio Amsterdam	2,5%	1,6%	2,3%
17	Zuid - Limburg	2,3%	1,2%	2,9%
18	Flevoland	2,2%	3,4%	0,3%
19	Friesland	1,5%	0,3%	0,7%
20	Groningen	1,5%	1,1%	1,6%
21	België	0,9%	0,2%	0,3%
22	Duitsland	0,4%	4,5%	5,2%

Bron: ABU, 2011.

Uit de tabel kan worden opgemaakt dat er een hoge concentratie buitenlandse werknemers is in de Duin- en Bollenstreek, Aalsmeer e.o. en Oost-Brabant. Ten opzichte van het jaar 2010 is het aantal gehuisveste werknemers in Flevoland, Overijssel, West-Brabant en Gelderland gedaald. In Noord- en Midden Limburg is een stijging waargenomen ten opzichte van 2010. Een bijzondere ontwikkeling doet zich voor in West-Brabant waar in 2010 18,9% van de buitenlandse werknemers actief bleek

tegenover slechts 6,1% in 2011 (ABU,2011). In 2011 waren de meeste buitenlandse werknemers actief in Westland. In 2009 is hier een onderzoek gestart naar een pilot-locatie voor de huisvesting van buitenlandse werknemers. Hiermee wilde men inspelen op de verwachting dat het aantal werknemers fors zou toenemen. Of deze gemeente tot op heden heeft kunnen voorzien zal later in dit onderzoek blijken (gemeente Westland, 2009).

Overzicht

Alle kenmerken in beschouwing genomen kan worden geconcludeerd, dat het overgrote deel van de buitenlandse werknemers in Nederland afkomstig is uit één van de MOE-landen, laag tot middelbaar is opgeleid, werkzaam is in een sector met een agrarisch karakter en veelal werkt en woont in de Duin- en Bollenstreek, het Westland, Oost-Brabant en Noord-Limburg. Tot slot is er sprake van een redelijk gelijke verdeling tussen mannen en vrouwen.

2.4 Woonwensen buitenlandse werknemers in Nederland

In het onderzoek dat door Risbo Research in 2009 is uitgevoerd, is onderzocht in welke mate werknemers uit MOE-landen tevreden zijn met hun woonruimte en welke wensen zij hebben ten aanzien van hun woonruimte. Alhoewel tevredenheid een subjectief karakter heeft, heeft het onderzoek toch geleid tot concrete cijfers.

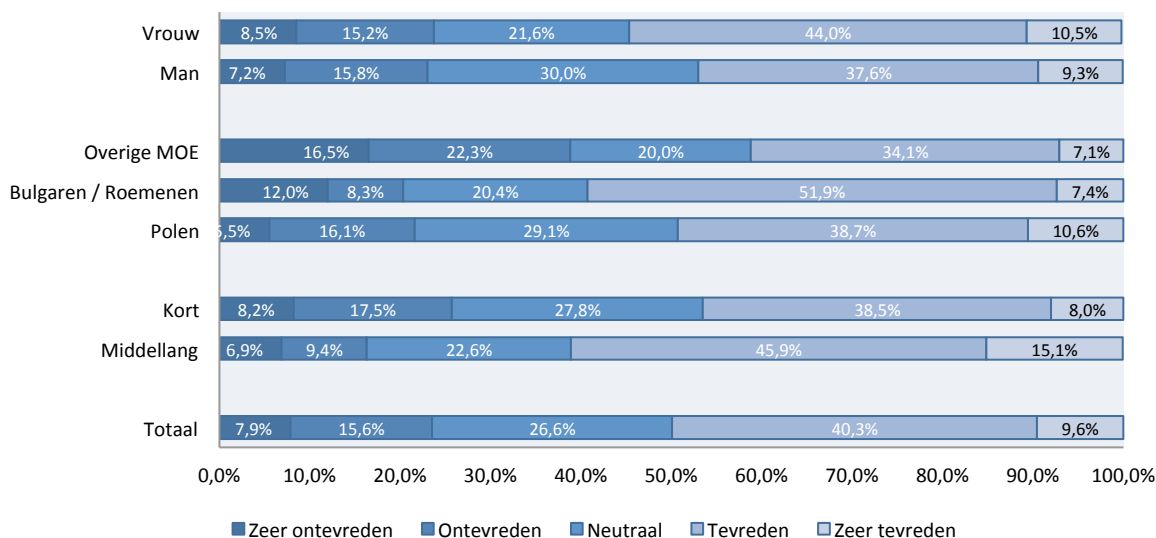
Tevredenheid

In grafiek 2 kan worden afgelezen dat circa de helft van de respondenten (zeer) tevreden is met hun woonruimte. Een kwart van de respondenten staat neutraal tegenover hun woning en het overige deel geeft aan (zeer) ontevreden te zijn over hun woonruimte. Het onderzoek maakt duidelijk dat er een relatie is tussen de duur van het verblijf van werknemers uit MOE-landen in Nederland en de wijze waarop zij zijn gehuisvest. Om die reden kunnen zij in drie groep worden verdeeld (Risbo, 2009):

1. Werknemers uit MOE-landen die kort (maximaal 4 maanden) in Nederland verblijven om seizoensgebonden arbeid te verrichten.
2. Werknemers uit MOE-landen die een zogeheten middellang termijn van maximaal 3 jaar verblijven.
3. Werknemers uit MOE-landen die zich permanent willen vestigen in Nederland.

Wanneer dieper wordt gekeken, blijkt dat met name buitenlandse werknemers die kort (maximaal 4 maanden) verblijven in Nederland meer ontevredener(25,7%) zijn dan buitenlandse werknemers die een middellang termijn (maximaal 3) jaar in Nederland verblijft (16,3%). Roemenen zijn het meest tevreden (59,3%) over hun woonruimte (Risbo, 2009).

Grafiek 2 *Mate van tevredenheid ten aanzien van woonruimte gecategoriseerd in duur van verblijf in Nederland, herkomstgroep en geslacht.*



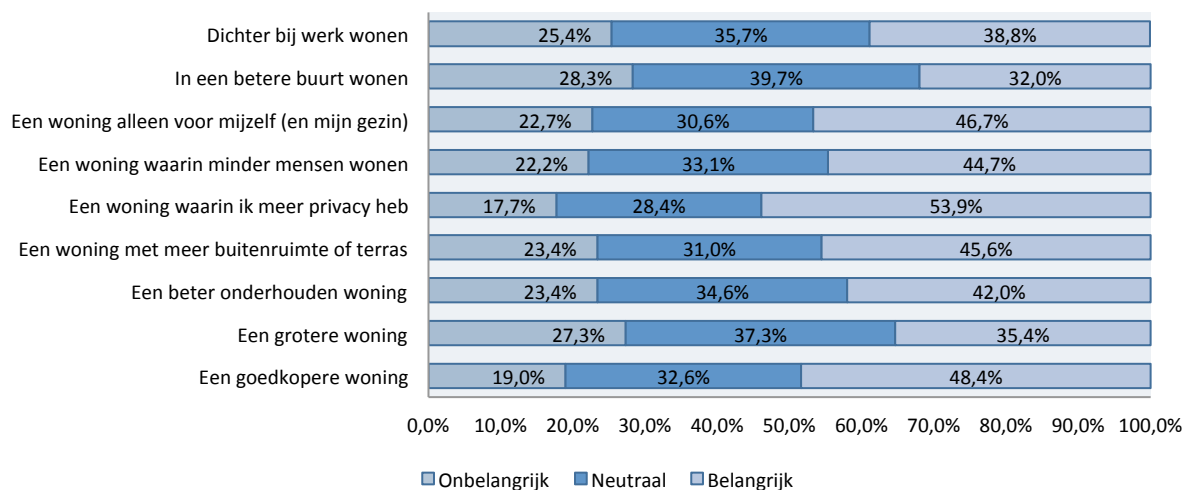
Bron: EMOE 2009, Risbo.

Ondanks dat de helft (zeer) tevreden is met hun woonruimte is er tevens een groep respondenten (circa 25%) die (zeer) ontevreden is met hun woonruimte.

Woonbehoeften

Om er achter te komen waar buitenlandse werknemers de meeste waarde aan hechten, is in het onderzoek een variatie aan behoeften met betrekking tot woonruimte voorgelegd. Deze variatie aan woonbehoeften en de mate waarin respondenten deze behoeften hebben gewaardeerd zijn weergegeven in grafiek 3.

Grafiek 3 *Woonbehoeftenwerknemers uit MOE-landen.*



Bron: EMOE 2009, Risbo.

Om meer inzicht te krijgen in de waarde van de behoeften van de respondenten is tevens gevraagd in hoeverre zij bereid zijn meer te betalen voor een ieder in grafiek 3 genoemde woonbehoeften. Uit grafiek 3 kan worden afgeleid dat respondenten de meeste waarde hechten aan het hebben van een woning met meer privacy (53,9%), waarbij (56%) van de respondenten bereid is meer te betalen voor deze behoefte. Bijna de helft (48,8%) van de respondenten wenst een goedkopere woning. Tot slot wordt veel waarde (46,7%) gehecht aan het hebben van een woning voor jezelf (of met je gezin). Ook hier zijn de respondenten bereid om meer te betalen (55%). In tegenstelling tot wat men wellicht zou verwachten achten de respondenten het wonen in een betere buurt (28,3%), het hebben van een grotere woning (27,3%) en het dichter wonen bij je werk (25,4%), het minst belangrijk van deze voorgestelde behoeften (Risbo, 2009).

Uit een onderzoek door corporatie Wonen Limburg en de Technische Universiteit Eindhoven in 2010 is uitgewezen dat in de provincie Limburg 84% van de respondenten met een zelfstandige woonruimte en 94% van de respondenten met een gedeelde woonruimte, wil verhuizen. De voornaamste redenen hiervoor zijn het willen betrekking van goedkopere woonruimte en het hebben van een eigen slaapkamer (Loeff, 2010). Dit bekrachtigt de resultaten uit het onderzoek door Risbo.

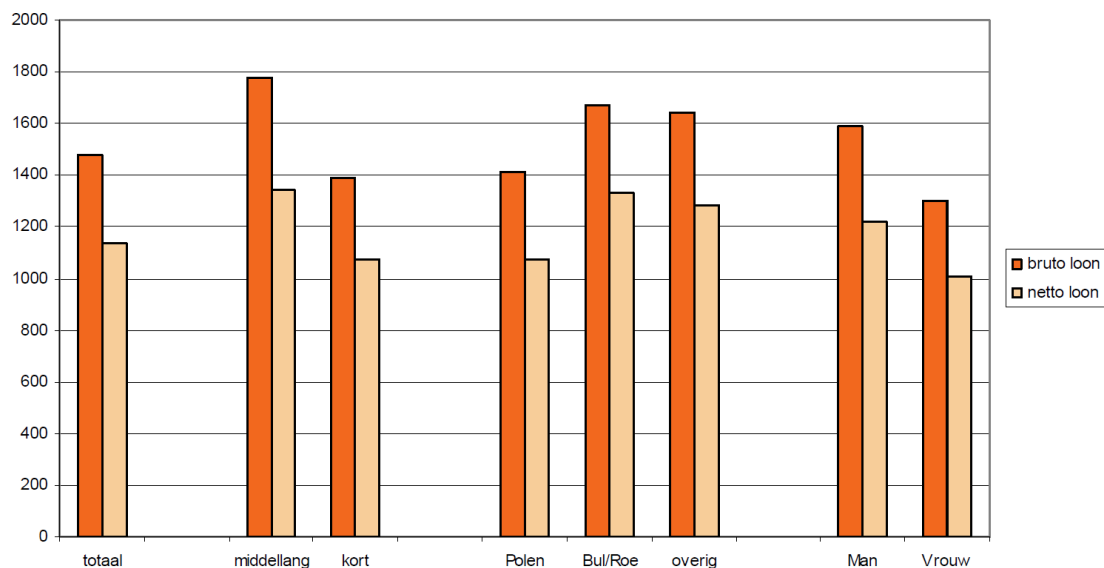
2.5 Inkomsten en uitgaven buitenlandse werknemers Nederland

Het verschil tussen de inkomsten en uitgaven bepaalt voor een groot deel in hoeverre het interessant is voor buitenlandse werknemers om naar Nederland te komen om te werken en geld te verdienen. Onderzoek door Risbo in 2009 biedt duidelijk inzicht in deze inkomsten en uitgaven van buitenlandse werknemers uit MOE-landen, waarbij tevens de uitkomsten zijn gecategoriseerd naar duur van termijn in Nederland, herkomstgroep en geslacht.

Inkomsten

Binnen het onderzoek hebben van de 746 respondenten, 519 personen antwoord gegeven op de vraag wat zij destijds verdienden. Hierbij is hen gevraagd een inschatting te maken van het bedrag dat zij per maand ontvangen. Zo verdienen buitenlandse werknemers gemiddeld een bedrag van € 1.480,- bruto per maand. Van dit bedrag blijft na aftrek van belasting een bedrag van circa € 1.140,- netto over. Een opvallend verschil in inkomsten wordt geconstateerd tussen buitenlandse werknemers die een middellang termijn (maximaal 3 jaar) en een korte termijn (maximaal 4 maanden) in Nederland verblijven. Buitenlandse werknemers die kort in Nederland verblijven verdienen gemiddeld € 1.390,- bruto per maand, terwijl buitenlandse werknemers die een middellange termijn in Nederland verblijven gemiddeld € 1.780,- bruto per maand ontvangen. Poolse buitenlandse werknemers verdienen het minst. Daarnaast kan worden geconcludeerd dat vrouwen gemiddeld circa € 300,- minder verdienen dan mannen. In grafiek 4 worden de inkomsten gecategoriseerd naar duur van het verblijf in Nederland, herkomstgroep en geslacht weergegeven.

Grafiek 4 *Bruto en netto-inkomen van werknemers uit MOE-landen in Nederland gecategoriseerd naar duur van het verblijf in Nederland, herkomstgroep en geslacht.*



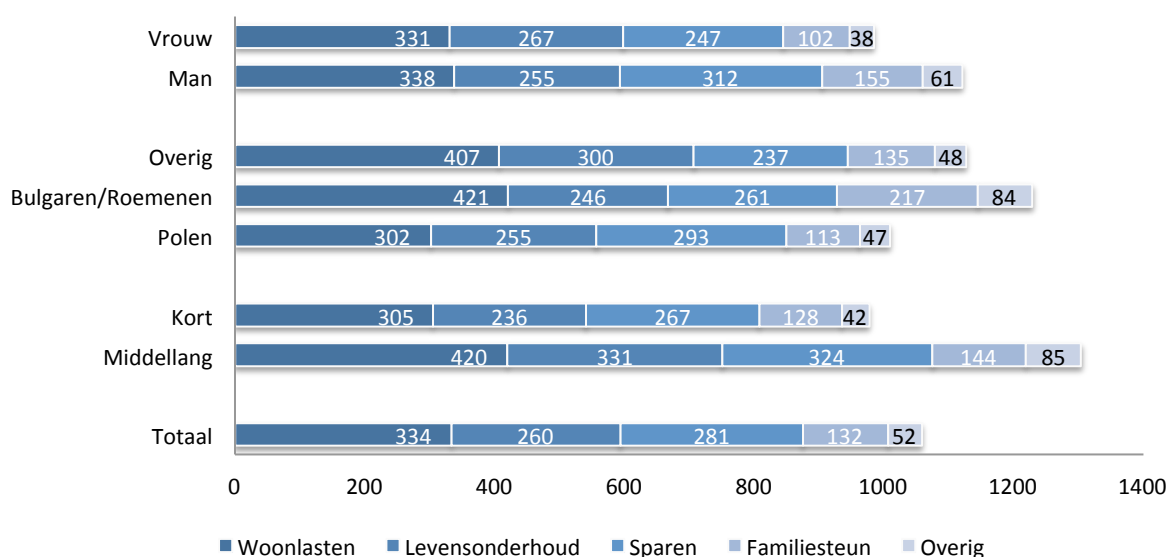
Bron: EMOE 2009, Risbo.

Het verschil in inkomsten tussen de groepen kan worden verklaard door het verschil in arbeidsmarktpositie van de diverse groepen. De Poolse buitenlandse werknemers zijn hiervan een voorbeeld aangezien zij veelal seizoensgebonden werk verrichten van laaggekwalificeerd en daardoor minder betaald werk. Uit het onderzoek is ook gebleken dat door het toepassen van een regressieanalyse, waarbij arbeidsmarktkenmerken en persoonskenmerken zijn gecorrigeerd, het verschil in het bruto-uurloon van buitenlandse werknemers die een middellange termijn of een korte termijn in Nederland verblijven, verdwijnt. Ook het verschil in het bruto-uurloon tussen de herkomstgroepen wordt daardoor kleiner, maar blijft wel significant (Risbo, 2009).

Kosten

Tegenover de inkomsten staan de uitgaven en hier tonen verschillende bronnen resultaten. Het onderzoek door Risbo in 2009 biedt hierin de meeste informatie. Wat betreft buitenlandse werknemers die afkomstig zijn uit MOE-landen en tevens de grootste groep vormen (91%), kan worden geconcludeerd dat de respondenten gemiddeld circa € 1.060,- aan uitgaven hebben per maand, waarbij gemiddeld € 340,- aan woonlasten, € 260,- aan levensonderhoud en € 280,- wordt gespaard. Daarnaast zonden deze respondenten gemiddeld € 110,- per maand naar familie in het land van herkomst. Poolse buitenlandse werknemers hebben gemiddeld genomen de laagste woonlasten ten opzichte van de overige respondenten met een andere nationaliteit, waarbij het verschil meer dan € 100,- per maand bedraagt. Buitenlandse werknemers die voor een middellange termijn in Nederland verblijven betalen gemiddeld meer huur dan werknemers die een korte termijn in Nederland verblijven. Het valt daarnaast op dat Roemenen en Bulgaren ten opzichte van de rest het meeste geld versturen naar familie in het land van herkomst. Tot slot kan worden geconcludeerd dat vrouwen minder kosten maken dan mannen. Mannen uit dit onderzoek sparen gemiddeld meer en sturen meer geld naar het land van herkomst. In grafiek 5 staan de uitgaven van de respondenten gecategoriseerd naar duur van het verblijf in Nederland, herkomstgroep en geslacht.

Grafiek 5 *Uitgaven van werknemers uit MOE-landen naar duur van het verblijf in Nederland, herkomstgroep en geslacht.*



Bron: EMOE 2009, Risbo.

Wat betreft het type woonruimte blijkt dat buitenlandse werknemers het meest voordelig kunnen wonen in een hotel, hostel of pension. Daartegenover wonen buitenlandse werknemers het duurst in een zelfstandige woonruimte, waarbij de hoogte van de kosten worden verklaard door de mate van privacy. Indien meer personen een woonruimte delen blijkt de huur per maand lager (Commissie LURA, 2011). Opgemerkt moet worden dat buitenlandse werknemers die afkomstig zijn uit de EER, recht kunnen hebben op huurtoeslag en zorgtoeslag. Voor wat betreft huurtoeslag dienen zij ingeschreven te staan bij de GBA of UWV en te voldoen aan de gestelde eisen (geldige verblijfsvergunning, minimaal 18 jaar, beperkt jaarinkomen (variabel per huurbedrag)). Aangezien het merendeel van de buitenlandse werknemers in een onzelfstandige woonruimte woont (*paragraaf 2.6*), is huursubsidie voor hen geen optie. Voor wat betreft zorgtoeslag dienen buitenlandse werknemers een geldige verblijfsvergunning te hebben en premie te betalen aan een Nederlands ziekenfonds. Daarnaast mogen zij jaarlijks niet meer verdienen dan € 35.059 per jaar (alleen) of € 51.691 (met partner) (Belastingdienst, 2012).

Uit een ander onderzoek blijkt dat buitenlandse werknemers gemiddeld genomen € 55,50 per week betalen indien er sprake is van georganiseerde huisvesting door uitzendbureaus. Dit bedrag wordt veelal direct ingehouden op het loon (ABU, 2011).

2.6 Woonsituatie buitenlandse werknemers in Nederland

Handhavingskader

In 2007 is een landelijk handhavingskader vastgesteld door de landelijke sociale partners³ en de toenmalige Staatssecretaris van Sociale Zaken en Werkgelegenheid (H.A.L. van Hoof). Dit handhavingskader was onder andere ter voorbereiding en ter verbetering van passende huisvesting

³ De landelijke sociale partners betreffen de werkgeversorganisaties en de vakbonden die de belangen van werkgevers en werknemers in Nederland vertegenwoordigen.

voor buitenlandse werknemers. Een belangrijk aspect van het handhavingskader betreft de zorg voor geschikte huisvesting voor buitenlandse werknemers die tijdelijk in Nederland verblijven. Uitgangspunt is dat de verantwoordelijkheid bij de werkgever ligt die de werknemer in dienst stelt. (Wilms & Houtkoop, 2011).

Uit het onderzoek van ABU (2011) komt naar voren dat 64% van de buitenlandse werknemers wordt gehuisvest door of namens hun werkgever. De overige groep buitenlandse regelt zelfstandig huisvesting. Twee situaties worden onderscheiden, namelijk (UWV, 2011):

Situatie 1 Een tewerkstellingsvergunning moet worden aangevraagd voor de werknemer. In deze situatie is het UWV in staat om een vergunning te mogen weigeren wanneer de woonruimte niet voldoet aan de minimum gestelde eisen.

Situatie 2 Voor werknemers die slechts tijdelijk in Nederland verblijven voor het verrichten van seizoensarbeid is de werkgever verplicht om, zonder aanvraag van een tewerkstellingsvergunning, woonruimte te verzorgen. Dit betreft woonruimte die tegen redelijke kosten en overeenkomstig de gestelde eisen vanuit de wet, geschikt worden geacht als woonruimte.

Voor beide situaties geldt dat de eisen ten aanzien van de woonruimte volgen uit de bepalingen in de Woningwet en het Bouwbesluit. Gemeenten zijn aangewezen om toezicht te houden op naleving van de kwaliteitseisen van de woonruimte (Wilms & Houtkoop, 2011).

Veel gemeenten hebben nog geen of beperkt beleid opgesteld ten aanzien van huisvesting van buitenlandse werknemers. Alhoewel sommige gemeenten reeds beleid hebben vastgelegd blijkt het in de praktijk nog niet altijd functioneel. De oorzaak hiervan is dat veel werknemers vaak niet langer dan enkele maanden verblijven op een vaste plek en daarmee niet worden opgenomen in de GBA. Indien beleid wel naar de goede orde wordt nageleefd, heeft dit vaak tot gevolg dat er een tekort ontstaat aan arbeidskrachten, wat daardoor nadelige gevolgen kan hebben voor de lokale en / of regionale economie (Oude Ophuis & Leveling, 2005).

Type woonruimte

Buitenlandse werknemers worden in verschillende vormen van woonruimte (tijdelijk) gehuisvest. Voorbeelden hiervan zijn onder andere recreatieterreinen, omgebouwde kantoren en scholen, particuliere woningen, hotels en pensions. Zoals eerder omschreven toont onderzoek onder werknemers uit MOE-landen aan dat er sprake is van een relatie tussen het type woonruimte en de duur van het verblijf in Nederland (Commissie LURA, 2011).

In tabel 3 wordt deze samenhang weergegeven. Werknemers uit MOE-landen die kort (maximaal 4 maanden) in Nederland zijn om arbeid te verrichten, verblijven veelal (82,6%) in een onzelfstandige woonruimte met één of meer huisgenoten. Ook zij die een middellange termijn (maximaal 3 jaar) in Nederland zijn bewonen veelal (68,7 %) een onzelfstandige woonruimte, maar duidelijk minder dan zij die korter in Nederland verblijven (80,1%).

Tabel 3 *Woonsituatie werknemers uit MOE-landen naar type buitenlandse werknemer, herkomstgroep en geslacht.*

	Totaal	Middellang	Kort	Polen	Bul/Roe	Overig	Man	Vrouw
Woonsituatie								
Op een kamer	41,9	26,6	46,4	42,8	40,7	37,9	41,7	40,9
In een zelfstandige woonruimte	37,6	60,1	30,9	33,1	51,9	46	35,8	40,9
In een recreatie of vakantiewoning	5,1	3,8	5,5	6,3	1,9	2,3	4,9	5,3
In een caravan, woonwagen	3,2	1,3	3,8	2,4	0,9	10,3	3,6	2,8
In een hotel / hostel / pension	10,6	7,6	11,5	14	2,8	1,1	11,5	9,6
Anders	1,6	0,6	1,9	1,4	1,9	2,3	2,6	0,4
Met hoeveel personen deelt u uw kamer?								
0 of met partner	22,3	31,3	19,8	17,5	43,5	26,9	25,6	18,9
1 ander persoon	45,9	48,1	45,2	47,8	28,2	53,8	40,9	52,8
2 anderen	22,8	13	25,4	24,6	21,2	14,1	23,3	20,5
3 anderen en meer	9,1	7,6	9,5	10,2	7,1	5,1	10,1	7,9

Bron: EMOE 2009, Risbo.

Een andere onderzoek biedt ook inzicht in welke verschillende typen woonruimte buitenlandse werknemers woonachtig zijn. Tabel 4 laat zien dat 52% woont in een reguliere woning in 2011. In 59% van deze gevallen wordt samengewerkt met particuliere huiseigenaren die hun woning tijdelijk willen verhuren. Woonbemiddeling door tussenkomt van een verhuurmakelaar wordt in 23% van de gevallen toegepast. Naast reguliere woningen wordt ook voor een groot deel van 17% gebruik gemaakt van chalets en woonunits (ABU, 2011).

Tabel 4 *Verdeling wat betreft huisvesting van werknemers uit MOE-landen over verschillende type woonruimte in de periode 2009-2011.*

Type woonruimte	2009	2010	2011
Reguliere woning	44,0%	37,4%	52,0%
Chalets / Woonunits	15,0%	14,2%	17,0%
Hotel / Pension	9,0%	7,5%	12,0%
Huisvesting op recreatieterrein	20,0%	15,9%	12,0%
Wooneenheden in gebouwencomplex (grootschalig)	11,0%	23,4%	6,0%
Anders	1,0%	0,1%	1,0%
Niet	-	1,5%	-

Bron: ABU, 2011.

Voor vrijwel ieder type woonruimte wordt ten opzichte van 2010 een toename geconstateerd, met uitzondering van wooneenheden in een grootschalig gebouwencomplex en huisvesting op recreatieterreinen. Ten opzichte van het jaar 2010 wordt minder (minus 17,4%) buitenlandse werknemers gehuisvest in grootschalige accommodaties en minder (minus 4%) op recreatieterreinen (ABU, 2011). Zijn er wellicht onvoldoende gebouwencomplexen (grootschalig) beschikbaar die huisvesting kunnen bieden aan de toegenomen hoeveelheid buitenlandse werknemers in Nederland?

In het onderzoek 'Lessen uit recente arbeidsmigratie' (hierna LURA) uit 2011 wordt door een tijdelijke parlementaire commissie geconcludeerd dat er op zowel regionaal als gemeentelijk niveau meer maatregelen moeten worden getroffen voor het aanbieden van alternatieve vormen van woonruimte. De voornaamste maatregel (57%) heeft betrekking op het ontwikkelen van short stay voorzieningen door woningbouwcorporaties (Commissie LURA, 2011). Short stay zal later in dit verslag uitgebreid worden behandeld.

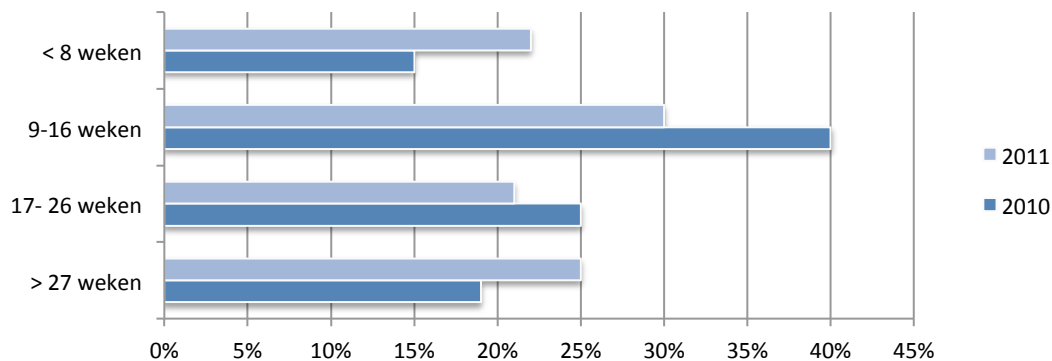
Achtergrond onderzoek 'Lessen uit recente arbeidsmigratie' (2011)

Dit onderzoek maakte deel uit van de Toekomst- en Onderzoeksagenda 2011 van de Tweede Kamer. In maart 2011 is een commissie aangesteld die verantwoordelijk werd gehouden voor het onderzoek. Het onderzoek bestond uit 3 fasen. In fase 1 is literatuuronderzoek verricht en zijn 86 experts op het gebied van huisvesting van buitenlandse werknemers geïnterviewd en hebben werkbezoeken plaatsgevonden bij verschillende gemeenten. Aanvullende onderzoek (fase 2&3) is uitbesteed aan SEO Economisch onderzoek en het Centraal Planbureau. In september 2011 is het eindrapport 'Arbeidsmigratie in goede banen' gepubliceerd. Hieruit is gebleken dat Nederland tot dan toe niet in staat bleek om de toestroom van arbeidsmigranten uit Midden- en Oost-Europa op te vangen en te organiseren.

Verblijfsduur in Nederland

Voor wat betreft de duur van het verblijf in Nederland geldt dat het grootste deel binnen dat onderzoek (30%) voor een periode van 9-16 weken ononderbroken verblijft in Nederland. Ten opzichte van het jaar 2010 is deze groep wel gekrompen met 10%. De groep respondenten die langer dan 27 weken ononderbroken verblijft in Nederland is gegroeid van 19% in 2010 ten opzichte van 25% in 2011 (ABU, 2011). In grafiek 6 is weergegeven hoe het aantal buitenlandse werknemers in 2010 en 2011 zich verhoudt tot de duur van het verblijf in Nederland.

Grafiek 6 *Duur van het verblijf van buitenlandse werknemers in het jaar 2010 en 2011.*



Bron: ABU, 2011.

Tevens is onderzocht wat de gemiddelde duur is, inclusief onderbrekingen voor een bezoek aan het land van herkomst, van het verblijf in Nederland. Het gemiddelde onder de respondenten lag op 13,77 maanden in 2011 ten opzichte van 9,26 maanden in 2010. Kortom, het verblijf in Nederland in 2011 ten opzichte van 2010, ononderbroken of niet, is langer van aard te worden (ABU, 2011).

Nationale intentieverklaring huisvesting arbeidsmigranten 2012

In maart 2012 hebben zowel de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, verschillende woningcorporaties, verschillende werkgeversorganisaties en gemeenten een nationale intentieverklaring ondertekend waarin normen zijn gesteld aan huisvesting voor buitenlandse werknemers (Betrokken partijen Nationale verklaring, 2012). Onderdeel van deze verklaring betreft de “bed-voor-bed-regeling”, waarin drie concrete doelen worden beoogd, namelijk:

- Huisvesting creëren die voldoet aan beleid, wet- en regelgeving.
- Transparantie in de samenwerking vergroten tussen partijen.
- Structurele oplossingen bieden voor de huisvestingsopgave van arbeidsmigranten door opname in het woonbeleid.

Hierbij is een norm gesteld die specifiek bedoeld is voor flexibele bewoning en daarmee buitenlandse werknemers die slechts voor enkele maanden in Nederland werken. De minimale norm die wordt gesteld aan huisvesting voor buitenlandse werknemers, kenmerkt zich door:

- Minimaal 10 m² leefruimte per persoon.
- Te allen tijde 6 liter blusmiddel in de huisvesting aanwezig.
- Zowel rook- als CO-melders in de huisvesting aanwezig.
- Blusdekens bij de kookgelegenheid.
- Tweejaarlijkse check CV ketels.
- Één douche & één toilet voor iedere 8 personen.
- Minimaal 4 kookpitten per 8 personen.
- Informatievoorziening in de bewonerstaal over noodnummers, huisregels en de huisvester.

Indien er wordt voldaan aan deze eisen kunnen partijen een huisvestingskeurmerk verdienen. Dit dient als praktisch handvat voor het beoordelen van partijen die in aanmerking willen komen voor samenwerking met gemeenten (Betrokken partijen Nationale verklaring huisvesting arbeidsmigranten, 2012).

2.7 Kwantitatief en kwalitatief tekort

Net als het aantal buitenlandse werknemers in Nederland, is ook het absolute kwantitatieve en kwalitatieve tekort aan tijdelijke woonruimte lastig te meten. Immers door een gebrek aan registratie blijft het in zekere zin een vorm van schatten hoeveel buitenlandse werknemers er zijn en is het daarmee niet helder wat het absolute kwantitatieve tekort is. Daarentegen is wel duidelijk geworden dat verschillende betrokken partijen een groei van het aantal buitenlandse werknemers verwachten. Aangezien nu al sprake is van een tekort, zal zonder ingrijpen van betrokken partijen, dit tekort alleen maar toenemen.

Zoals eerder is aangegeven is 25% van de buitenlandse werknemers (zeer) ontevreden over hun woonruimte, waarbij het merendeel betrekking heeft op huisvesting voor buitenlandse werknemers die kort in Nederland verblijven (maximaal 4 maanden). Het aanbieden van short stay voorzieningen wordt door 57% van de responderen binnen een landelijk onderzoek als voornaamste maatregel gekozen voor het oplossen van het tekort (Commissie LURA, 2011). Verschillende onderzoeken tonen

aan dat buitenlandse werknemers de grootste behoefte hebben aan meer privacy (53,9%) bijvoorbeeld door het hebben van een eigen slaapkamer. Men is bereid (56%) hier meer voor te betalen. Deze feiten onthullen daarmee tevens het kwalitatieve tekort (zie grafiek 3).

2.8 Conclusie & hypothesen

Het theoretische kader heeft inzicht geboden in de problematiek rondom huisvesting van buitenlandse werknemers (lees MOE-landers). Hierbij is antwoord gegeven op de eerste deelvragen binnen dit onderzoek. Inmiddels is duidelijk geworden wie binnen dit onderzoek onder buitenlandse werknemers vallen en wat hen kenmerkt met betrekking tot nationaliteit, opleidingsniveau en de sectoren waarin zij arbeid verrichten. Hierbij kan worden geconcludeerd dat buitenlandse werknemers naar gelang hun verblijfsduur in Nederland kunnen worden verdeeld in 3 groepen, te weten werknemers die kort (maximaal 4 maanden), middellang (maximaal 36 maanden) of lang (meer dan 36 maanden) in Nederland verblijven om te werken. De grootste groep buitenlandse werknemers (91%) is afkomstig uit MOE-landen, waarvan 79% een Poolse nationaliteit heeft. Slechts 15% van de buitenlandse werknemers heeft een opleiding na zijn middelbare school genoten en het merendeel van alle werknemers is werkzaam in de tuinbouwsector. De regionale concentratie van buitenlandse werknemers is, in tegenstelling tot overige delen van Nederland, zeer hoog in de Duinen Bollenstreek, het Westland, Oost-Brabant en Noord-Limburg. Mannen en vrouwen zijn vrijwel gelijk vertegenwoordigd. Daarnaast is gebleken dat er geen duidelijk inzicht is in het aantal buitenlandse werknemers in Nederland. Ongeacht het aantal verwachten verschillende partijen dat dit aantal de komende jaren zal toenemen. De woonwensen en de woonsituatie zijn uitgewerkt, waarbij inzicht wordt geboden in de mate waarin verschillende vormen van woonruimte voor buitenlandse werknemers in Nederland wordt toegepast. Het grootste deel is woonachtig in een particuliere woning (met andere buitenlandse werknemers). Daarnaast is het opvallend dat grootschalige gebouwencomplexen in 2011 slechts 6% van de werknemers, tegenover 23,4% in 2010. Wat betreft de woonwensen kan worden geconcludeerd dat ondanks dat circa 50% (zeer) tevreden is met hun woonruimte, 25% (zeer) ontevreden is met hun woonruimte, waarbij het voornaamste deel bestaat uit buitenlandse werknemers die slechts voor enkele maanden (met een maximum van 4) naar Nederland komen om seizoensgebonden werk te verrichten. Veel waarde wordt gehecht aan het hebben van privacy. Men is bereid hier meer voor te betalen. Op dit moment is het merendeel woonachtig in een kamer in een particuliere woning met één of meer huisgenoten. Uitgaande van vrije marktwerking, het vierkwadrantenmodel en de varkenscyclus zal na verloop van tijd een evenwichtssituatie ontstaan tussen vraag en aanbod voor huisvesting voor deze doelgroep.

Hypothesen

Naar aanleiding van verschillende constatering in het theoretisch kader zijn verwachtingen ontstaan voor de beantwoording van de hoofdvraag. Deze verwachtingen zijn vertaald in vier hypothesen.

Hypothese 1

Een te verwachten groei van buitenlandse werknemers in Nederland biedt mogelijkheden voor een commerciële projectontwikkelaar om te ontwikkelen.

Hypothese 2

Buitenlandse werknemers worden steeds meer gehuisvest in reguliere woningen (met enkele huisgenoten) en minder in grootschalige gebouwcomplexen.

Hypothese 3

Institutionele factoren beperken de werking van het vierkwadrantenmodel en daarmee mogelijkheden van een commerciële projectontwikkelaar om in te spelen op het tekort aan tijdelijke huisvesting voor buitenlandse werknemers.

Naast bovenstaande hypothesen is er tevens een hypothese opgesteld waarin een relatie wordt gelegd met de markt voor huisvesting van studenten. In *paragraaf 4.7* zal een vergelijking worden gemaakt tussen huisvesting van buitenlandse werknemers en studentenhuisvesting, en daarbij de potentiële rol van een commerciële projectontwikkelaar.

Hypothese 4

Zowel huisvesting voor buitenlandse werknemers, als huisvesting voor studenten bieden weinig kansen voor een commerciële projectontwikkelaar.

3. Empirisch onderzoek

Dit hoofdstuk is gericht op de oorzaken en oplossingen ten aanzien van het tekort aan tijdelijke huisvesting voor buitenlandse werknemers. Daarbij wordt ingegaan op de kansen en aspecten die de kansen wegnemen voor een commerciële projectontwikkelaar. De beantwoording van de volgende deelvragen staat centraal in dit hoofdstuk:

- Wat kenmerkt huisvesting voor buitenlandse werknemers?
- Wat zijn de knelpunten bij het terugbrengen van het tekort aan tijdelijke huisvesting voor buitenlandse werknemers?
- In hoeverre is huisvesting voor buitenlandse werknemers financieel haalbaar?
- Hoe kan het tekort aan tijdelijke huisvesting voor buitenlandse werknemers aangepakt worden?
- In hoeverre kan een commerciële projectontwikkelaar daar een rol in spelen?
- In hoeverre verhouden bevindingen in dit hoofdstuk zich tot het vierkwadrantenmodel?

3.1 Operationalisatie

Interview

Voor de beantwoording van deze deelvragen zijn interviews afgenomen onder partijen die betrokken zijn bij de realisatie, exploitatie, bemiddeling of anderzijds bij huisvesting van buitenlandse werknemers. Ondanks enkele tegenstrijdigheden, zijn er veel overeenkomsten ontdekt in de antwoorden uit de interviews. Daardoor kan er een algemeen beeld worden geschetst. Citaten uit de interviews worden weergegeven om de inhoud van paragrafen te versterken. De respondenten worden, op hun verzoek, hierbij anoniem gelaten.

Selectie partijen

Er is bij de selectie van de partijen gekozen om verschillende partijen uit te nodigen, die allemaal een andere relatie hebben met huisvesting voor buitenlandse werknemers. Zodoende wordt het onderwerp vanuit verschillende kanten belicht en ontstaat er een breder beeld met informatie. De partijen variëren van projectontwikkelaars, gemeenten, corporaties tot overige partijen zoals verhuurmakelaars, uitzendbureaus of partijen die op een andere manier betrokken zijn bij huisvesting van buitenlandse werknemers. Sommige partijen, zo is later gebleken, vervullen een dubbele rol.

Projectontwikkelaars / Bouwers

Door de grote behoefte aan tijdelijke huisvesting is gebleken dat er een duidelijke splitsing is binnen deze categorie. Aan de ene kant is sprake van systeembouwers/ontwikkelaars, die door hun specifieke bouwmethode op een snelle en eenvoudige manier huisvesting kunnen ontwikkelen die voldoet aan gestelde normen. Aan de andere kant zijn er projectontwikkelaars die vooral kansen zien in herontwikkeling en herbesteding van bestaande gebouwen en op basis van een traditionele manier verbouwen. De volgende projectontwikkelaars/ bouwers zijn geselecteerd voor een interview:

- *Tempohousing*, een projectontwikkelaar die voorziet in containerbouw en daarmee onder andere een grootschalig 'Polenhotel' wilde realiseren in Greenport Aalsmeer.
- *Jan Snel Group*, een containerbouwer die meerdere projecten heeft ontwikkeld voor tijdelijke huisvesting, te weten Hotel at Work Maasvlakte en OTTO Labourhotel in Diemen.
- *Proplan ontwikkeling*, een projectontwikkelaar die haalbaarheidsstudies heeft verricht naar herontwikkeling van kantoren voor huisvesting van buitenlandse werknemers in Friesland.
- *Interim Housing*, projectontwikkelaar die grootschalig onderzoek heeft verricht naar huisvesting van buitenlandse werknemers en daarvoor een concept heeft ontwikkeld.
- *Plegt-Vos Bouwgroep*, projectontwikkelaar/bouwer die is aangesloten bij Expertisecentrum Flexmigranten en een modulair vastgoedconcept aanbiedt voor huisvesting van buitenlandse werknemers en daarnaast vele kantoren in Nederland succesvol heeft getransformeerd.

Gemeenten

Eerder in dit onderzoek is omschreven dat buitenlandse werknemers in grote hoeveelheden zijn geconcentreerd in de provincie Zuid-Holland, Oost-Brabant en Limburg. Aangezien gemeenten in deze regio's over de meeste informatie beschikken en ervaring hebben met huisvesting voor buitenlandse werknemers, lag er de voorkeur om gemeenten uit deze regio's te interviewen. Uiteindelijk zijn de volgende partijen geselecteerd:

- *Gemeente Westland*, waar de meeste buitenlandse werknemers zijn gehuisvest in 2011 (19,7%)⁵.
- *Gemeente Venlo*, als één van de grotere gemeenten in Oost-Brabant waar in 2011 12,5%⁵ van de buitenlandse werknemers zijn gehuisvest.
- *Gemeente Aalsmeer*, die tezamen met de Duin- en Bollenstreek de op twee na meeste buitenlandse werknemers huisvest in 2011 (11,9%)⁵.
- *Gemeente Vlaardingen*, die één van 17 partijen is die de 'Nationale Verklaring voor Huisvesting Arbeidsmigranten' heeft ondertekend.

Woningcorporaties

Uit het literatuuronderzoek is gebleken dat corporaties meer een rol zouden moeten gaan spelen in huisvesting van buitenlandse werknemers. Slechts enkele corporaties tonen openbaar initiatief voor huisvesting van buitenlandse werknemers. De volgende corporaties zijn daartoe geselecteerd:

- *Woningcorporatie De Zaligheden*, die initiatief toont met de ontwikkeling van drie permanente woontorens voor tijdelijke huisvesting van buitenlandse werknemers.
- *Wonen Limburg*, die een budget heeft gereserveerd om 500 woningen te realiseren tot 2020 voor huisvesting van buitenlandse werknemers.
- *Woonbron*, die met onder andere een Short Stay Facility (SSF) verschillende urgente woongroepen huisvest, waaronder buitenlandse werknemers.
- *Staedion*, die in de regio Haaglanden veel te maken heeft met deze doelgroep.

⁵Zie tabel 2, blz. 23.

Overige partijen

Er is tevens een groep met overige partijen die zich kenmerkt door intensieve samenwerking met buitenlandse werknemers of de bemiddeling verzorgd voor huisvesting van buitenlandse werknemers.

- *Algemene Bond Uitzendverenigingen (ABU)*, deze overkoepelende organisatie van uitzendbureaus is tevens één van 17 partijen die de 'Nationale Verklaring voor Huisvesting Arbeidsmigranten' heeft ondertekend. Daarnaast doet zij jaarlijks onderzoek onder haar leden naar buitenlandse werknemers.
- *Groenflex*, een uitzendonderneming die een voormalig kantoorpand in Wateringen heeft getransformeerd naar hotel voor 320 buitenlandse werknemers.
- *Carex*, een organisatie die zich specifiek richt op tijdelijke huisvesting van bedrijven en personen met als doel leegstand en eventuele gevolgen van leegstand zoals verloedering of kraakbewegingen tegen te gaan.
- *OTTO work force*, één van de grootste uitzendondernemingen voor buitenlandse werknemers in Nederland en tevens initiatiefnemer van het OTTO Labourhotel in Diemen.
- *RIVAS ontwikkeling*, een onderneming die zowel gespecialiseerd is in bemiddeling bij tijdelijke huisvesting en vastgoedontwikkeling.
- *Regio West Friesland*, zij zijn een project gestart, genaamd KOMPAS, dat onder andere is gericht op controle en verbetering van huisvesting voor buitenlandse werknemers. Dit project vindt plaats vanuit een samenwerking tussen gemeenten (Medemblik, Enkhuizen, Drechterland, Hoorn, Stede Broec, Opmeer en Koggenland), Belastingdienst, UWV, Arbeidsinspectie, SVB en SIOD.

In tabel 5 staan alle personen weergegeven die zijn geïnterviewd voor dit onderzoek.

Tabel 5 *Overzicht Respondenten*

Gemeente Westland	Mevr. Heijmans	Projectmanager Huisvesting Arbeidsmigranten	1 uur 46 min
Gemeente Venlo	Dhr. Van der Ven	Planoloog	1 uur 3 min
Gemeente Vlaardingen	Dhr. Schuurmans	Senior beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting	1 uur 7 min
Gemeente Aalsmeer	Dhr. Jansen	Projectmanager Tijdelijke Huisvesting	1 uur 4 min
Proplan Ontwikkeling	Dhr. Van der Schaaf	Financieel Directeur	57 min
Jobhousing / RIEFF	Dhr. Derks	Administratief medewerker	1 uur
RIVAS Huisvesting	Dhr. Roovers	Directeur	1 uur 15 min
Interim Housing	Dhr. Loeff	Directeur	1 uur 16 min
Groenflex	Dhr. Zantingh	Directeur	37 min
Plegt Vos Bouwgroep	Dhr. Opdam	Algemeen Directeur	44 min
Woningcorporatie Wonen Limburg	Dhr. Merken	Senior Adviseur Speerpunten	1 uur 15 min
Woningstichting De Zaligheden	Dhr. Kokx	Projectmanager	1 uur
Woningcorporatie Woonbron	Dhr. Nobel	Manager tijdelijke huisvesting	1 uur 2 min
Woningcorporatie Staedion	Mevr. Van Dijk	Senior Beleidsmedewerker	46 min
Algemene Bond Uitzendondernemingen	Dhr. De Boer	Beleidsmedewerkers Juridische zaken en Arbeidsvoorwaarden	1 uur 19 min
CareX	Dhr. De Jong	Directeur	1 uur 5 min
Regio West Friesland	Mevr. Nijssen	Projectleider Project Kompas	(Schriftelijk)

Respons

Met uitzondering van één respondent (6%) zijn alle interviews mondeling één op één afgenomen (94%). Eén partij is onvoldoende bereid geweest om mee te willen werken aan het onderzoek en heeft slechts enkele vragen van het interview in beperkte mate schriftelijk beantwoord. Daarmee is de respons 94,4 %. Later is gebleken dat deze partij afstand heeft moeten nemen van een project (Polenhotel Greenport Aalsmeer) in verband met de financiering. Een interview met deze partij had waardevolle informatie kunnen opleveren voor het onderzoek. De partijen OTTO Work Force en Jan Snel Group bleken tezamen met Jobhousing een samenwerking te zijn aangegaan onder de naam RIEFF voor huisvesting van buitenlandse werknemers. Momenteel bouwen zij een accommodatie in Den Haag (*paragraaf 4.4*). Dhr. Derks van Jobhousing heeft namens deze samenwerking mij geïnformeerd.

Kwaliteit

De interviews hebben belangrijke informatie opgeleverd. Alle interviews zijn opgenomen waardoor de volledige focus kon worden gericht op de gesprekspartner. Indien onderwerpen niet voldoende werden behandeld is direct doorgevraagd om daarmee een duidelijk antwoord te krijgen. Van ieder interview is een verslag uitgewerkt dat ter goedkeuring is teruggekoppeld aan de respondent. Daarmee is voorkomen dat informatie verkeerd geïnterpreteerd en gedocumenteerd wordt.

Het interview

De interviews hebben een prominente rol gespeeld in de dataverzameling. De structuur van het interview is toegespitst op de beantwoording van deelvragen uit dit hoofdstuk, te weten de oorzaken, de oplossingen en de mogelijke rol van een commerciële ontwikkelaar. Daarnaast is de inhoud van het interview deels gelijk aan het interview dat is gebruikt voor het eerder genoemde onderzoek verricht door dhr. Hagen (2011) genaamd *Studentenhuisvesting, kans voor een commerciële ontwikkelaar?* Daardoor kan in *paragraaf 4.7* een vergelijking worden gemaakt tussen de rol van een commerciële ontwikkelaar ten aanzien van studentenhuisvesting en huisvesting voor buitenlandse werknemers.

De opzet van het interview wordt op hoofdlijnen toegelicht.

- a. In dit deel wordt het profiel van de geïnterviewde persoon en organisatie geschetst. Wie is deze persoon (binnen de organisatie) en wat is de relatie van deze organisatie met tijdelijke huisvesting voor buitenlandse werknemers.
- b. Dit onderdeel richt zich op de oorzaken van het tekort aan geschikte huisvesting. Ook wordt onderzocht welke knelpunten optreden bij realisatie van huisvesting voor buitenlandse werknemers.
- c. Tegenover oorzaken staan oplossingen. Deze oplossingen dienen door de geïnterviewde personen zelf te worden aangedragen. Daarbij is gepoogd om in een rangorde aan te geven waarin de genoemde oplossingen haalbaar en effectief worden geschat. Ook hier wordt een onderscheid gehanteerd tussen oplossingen voor het tekort aan geschikte huisvesting.
- d. In dit onderdeel staat de rol van een commerciële ontwikkelaar centraal. Daarbij worden vragen gesteld over de inhoud en de invloed van deze rol. Ook wordt de koppeling

gezocht met projecten in de praktijk, waarbij de knelpunten en de succesfactoren worden aangemerkt.

- e. Tot slot zijn er additionele vragen per categorie partij, die bij moeten dragen aan het informatiekader van huisvesting van buitenlandse werknemers.

Een blanco versie van het interview is opgenomen in bijlage 2.

3.2. Ervaringen respondenten

Huisvestingsconcept

In aansluiting op informatie in *paragraaf 2.6* wonen buitenlandse werknemers in verschillende vormen van huisvesting. Respondenten bevestigen dat momenteel veel reguliere woonhuizen tijdelijk worden ingezet op grond van de Leegstandwet. Daarnaast vindt huisvesting vooral plaats in grootschalige groepsaccommodaties, waarbij meerdere personen een ruimte moeten delen (meestal 2 of 3 personen op een kamer). Er wordt gebruik gemaakt van gemeenschappelijke keukens, douches en toiletten. Het aantal voorzieningen is daarbij afgestemd op richtlijnen uit de *Nationale intentieverklaring huisvesting arbeidsmigranten 2012 (zie p. 25)*. Deze grootschalige groepsaccommodaties kunnen vaak tussen die 50- 350 personen huisvesten. Voorbeelden van grootschalige groepsaccommodaties zijn permanente 'Polenhotels' of tijdelijk omgebouwde schoolgebouwen of kloosters. Complexen zijn vaak op korte afstand gelegen van de werkplekken ten gunste van woon-werkverkeer en daarmee reiskosten. De perceptie van de respondenten ten aanzien van de kwaliteit van tijdelijke huisvesting voor deze doelgroep was uiteenlopend, maar over het algemeen positief te noemen (71 %). Slechts enkelingen waren uitgesproken negatief (29 %).

"De kwaliteit verschilt per regio, maar is merendeels op orde. Er zijn altijd een paar excessen."

"Als wij er ook zouden willen wonen, is het ook geschikt voor anderen."

"Als ik er niet wil wonen, dan verhuur ik het niet."

"Ze worden weggemoffeld in recreatieparken, tentenkampen, aardappelschuren of andere schrijnende voorbeelden."

"Netjes en verzorgd."

"Wij waren als gemeente positief verrast door wat wij aantreffen."

"Op orde."

Speciaal beleid

Met uitzondering van twee partijen, hanteert iedere partij beleid of richtlijnen dat specifiek is gericht op onder andere huisvesting voor deze doelgroep. Daarbij wordt structureel verwezen naar minimale normen voor tijdelijke huisvesting op basis van twee verschillende keurmerken in Nederland:



Stichting Keurmerk Internationale Arbeidsbemiddeling (SKIA)

SKIA is een onafhankelijke stichting, die middels een vrijwillig keurmerk op basis van huisvestingsnormen, goede en veilige huisvesting voor arbeidsmigranten in Nederland wil bewerkstelligen. In samenwerking met werkgevers en gemeenten zorgt zij voor certificering, controle en handhaving (SKIA, 2012).



Certified Flex Home (ABU / NBBU)

Het betreft een keurmerk dat wordt afgegeven aan accommodaties die voldoen aan huisvestingsnormen die zijn vastgelegd in *CAO voor Uitzendkrachten* van zowel de Algemene Bond Uitzendondernemingen (ABU), als de Nederlandse Bond van Bemiddelings- en Uitzendondernemingen (NBBU). Door opname in de CAO is hier niet sprake van een vrijwillig keurmerk (Certified Flex Home, 2012)

De inhoud van deze normen zijn eerder vermeld in *paragraaf 2.4*. De Nationale Intentieverklaring Huisvesting Arbeidsmigranten is mede gebaseerd op normen van Certified Flex Home. Momenteel wordt gewerkt aan één landelijk keurmerk dat naar verwachting begin 2013 van kracht zal worden.

Andere vormen van beleid betreft convenanten (waar verschillende belangenpartijen zich bij aansluiten zoals corporaties, gemeenten, bemiddelingsbureaus, etc.), kadernota, of paragrafen in beleidsstukken (algemeen plaatselijke verordening).

Verantwoordelijkheid voor huisvesting

Alhoewel nergens in een wet staat omschreven wie verantwoordelijk is voor huisvesting van buitenlandse werknemers, poogt het SKIA en *Certified Flex Home* keurmerk die verantwoordelijkheid toch neer te leggen bij de werkgevers. In de praktijk kiezen bedrijven er voor om alleen te willen samenwerken met andere bedrijven die een dergelijk keurmerk hebben. Daarmee worden bedrijven zonder het keurmerk (In sommige gevallen malafide bedrijven) gemeden. Ook de respondenten zijn van mening dat werkgevers of uitzendbureaus de grootste verantwoordelijkheid moeten dragen ten aanzien van huisvesting van buitenlandse werknemers (65 %), mits zij de buitenlandse werknemer op uitnodiging naar Nederland halen.

Aantal buitenlandse werknemers in Nederland

Alle partijen (waaronder gemeenten) erkennen geen zicht te hebben op het daadwerkelijke aantal buitenlandse werknemers in hun regio. Gemeenten zijn sinds enkele maanden bezig om daarin verandering te brengen en actief te controleren op huisvesting van buitenlandse werknemers. Een goed voorbeeld hiervan betreft KOMPAS dat onder andere is gericht op controle en verbetering van huisvesting voor buitenlandse werknemers. Dit project vindt plaats vanuit een samenwerking tussen gemeenten (Medemblik, Enkhuizen, Drechterland, Hoorn, Stede Broec, Opmeer en Koggenland), Belastingdienst, UWV, Arbeidsinspectie, SVB en SIOD. Bij ieder vermoeden van bewoning door buitenlandse werknemers wordt direct gecontroleerd. Enkele gemeenten hebben instrumenten beschikbaar gesteld waar mensen kunnen reageren in geval van overlast. Voorbeelden hiervan zijn een centraal e-mailadres (gemeente Aalsmeer) of centraal telefoonnummer (gemeente Venlo). Zodra buitenlandse werknemers worden geconstateerd wordt hen direct aangeboden om zich in te schrijven in het GBA.

Groei aantal buitenlandse werknemers in Nederland

In het theoretisch kader is gebleken dat het aantal buitenlandse werknemers de komende jaren naar verwachting zal stijgen. Wat zullen hiervan de gevolgen zijn voor huisvesting? Respondenten reageren verdeeld, waarbij enerzijds (50% / n=8) wordt voorspeld dat dit een negatieve invloed zal hebben op de woningmarkt en zal leiden tot een groei van malafide aanbieders, illegale huisvesting en een afname van het woningaanbod voor de autochtone bevolking waardoor er een toename van woningdruk ontstaat. Anderzijds reageren respondenten (50% / n=8) neutraal en worden er, zolang de crisis aanhoudt en daardoor veel woningen of andere vormen van huisvesting leeg staan, geen problemen voorzien. Tot slot wordt voorspeld dat de toenemende flexibiliteit van de arbeidsmarkt en meer flexibele vorm van huisvesting vereist, die momenteel te weinig beschikbaar is.

Druk op de woningmarkt voor buitenlandse medewerkers?

Ook ten aanzien van eventuele druk op de woningmarkt voor buitenlandse werknemers reageren respondenten verdeeld. Door de actualiteit van de huisvestingsproblematiek van buitenlandse werknemers is er eerder sprake van een maatschappelijk druk dan een druk ten opzichte van vraag en aanbod van huisvesting. Zo zijn er onder de respondenten weinig tot geen gevallen bekend van mensen die bijvoorbeeld noodgedwongen in hun auto slapen omdat zij nergens een slaapplek kunnen vinden. Op een schaal van 1-10 (waarbij 0 = geen druk) is 6,1 als gemiddelde gemeten. Vooropgesteld moet worden dat de druk verschilt per regio en dat de waardering een subjectief gegeven is.

3.3 Oorzaken tekort tijdelijke huisvesting buitenlandse werknemers

Deze paragraaf behandelt aangedragen oorzaken van het tekort aan tijdelijke huisvesting voor buitenlandse werknemers. Daartoe zijn alle genoemde oorzaken gegroepeerd in verzamelcategorieën, waarna is geturfd hoe vaak een oorzaak van die categorie voorkomt (aangeven als *n*). Per categorie wordt een toelichting gegeven. De volgende top 4 van grootste overkoepelende categorieën is naar voren gekomen:

- Maatschappelijk draagvlak (29% / n=24)
- Samenwerking gemeenten (24% / n=20)
- Financiële haalbaarheid (13% / n=11)
- Woningaanbod in Nederland (9% / n=8)

Gebrek aan draagvlak door gemeenschap

Anno 2012, waarin de Nederlandse bevolking zich kenmerkt als een multiculturele samenleving, worden buitenlandse werknemers uit met name Midden- en Oost Europa zeer beperkt gewenst als buurman of buurvrouw of zelfs stads- of dorpsgenoot. Oorzaken voor het tekort aan tijdelijke huisvesting voor deze doelgroep wordt dan ook voor 29% verklaard, door een gebrek aan draagvlak onder gemeenschap en openbare weerstand in de steden of dorpen.

NIMBY

Het 'NIMBY-effect' (*Not In My Back Yard*) wordt meermaals genoemd als oorzaak voor huisvesting van deze doelgroep. De angst voor overlast tezamen met alle andere vooroordelen bewegen mensen, zonder hen een kans te geven, weerstand te bieden tegen huisvesting van deze doelgroep in hun omgeving.

"NIMBY effect is veel groter in randstedelijke (rurale) gebieden, met een lagere dichtheid, omdat mensen elkaar allemaal kennen".

Inspraakmogelijkheden Wet ruimtelijke ordening (Wro)

In aansluiting op het NIMBY effect biedt het ruimtelijk ordeningsbeleid in Nederland een instrument tegen de afgifte van vergunningen. De Wro regelt met een grote hoeveelheid richtlijnen hoe ruimte in Nederland mag worden gebruikt. Dit gebeurt op zowel landelijk, regionaal als lokaal niveau. De uitvoering van dit beleid wordt zoveel mogelijk op gemeentelijke niveau vormgegeven, aangezien gemeenten vanuit hun kennis van de lokale

of regionale ontwikkelingen, passend beleid kunnen stellen. Het belangrijkste instrument van de gemeente is het bestemmingsplan waarin is geregeld waar gebouwd mag worden, wat er gebouwd mag worden, de omvang van de bebouwing en welk gebruik toegestaan (Rijksoverheid, 2012). In de meeste gevallen zal bij de (her)ontwikkeling van een gebouw een omgevingsvergunning moeten worden aangevraagd. Zodra deze vergunning is verleend en gepubliceerd, hebben omwonenden, concurrenten of andere belanghebbende partijen de mogelijkheid om bezwaar aan te tekenen bij de rechtbank en daarna hoger beroep bij de Raad van State. Als gevolg kan een van rechtswege verleende vergunning herroepen worden. De combinatie van regels en wetgeving en de uitgestrekte mogelijkheden om weerstand te bieden kunnen leiden tot langdurige en ingewikkelde procedures die structurele vertragingen opleveren voor de bouw en in sommige gevallen de bouw ontnemen.

Samenwerking gemeenten

Naast een gebrek aan draagvlak door de gemeenschap, wordt er tevens een groot aandeel (24%) oorzaken genoemd, die zijn terug te brengen naar de categorie 'samenwerking gemeenten'. Een opvallende constatering die structureel terugkomt tijdens interviews (ook met gemeenten), is dat veel gemeenten onvoldoende (kunnen) faciliteren in het terugbrengen van het tekort aan tijdelijke huisvesting voor buitenlandse werknemers.

Struisvogelpolitiek

Gemeenten waren, en in enkele gevallen nog steeds, geneigd de aanwezigheid van buitenlandse werknemers te negeren. Slechts beperkt beleid was toegespitst op integratie of handhaving van deze doelgroep in de gemeente. Gemeenten met een lagere dichtheid inwoners (en daarmee buitenlandse werknemers) vertonen eerder struisvogelpolitiek dan gemeenten waar die dichtheid hoger ligt en men meer gewend is aan verschillende (en multiculturele) urgente woongroepen.

“Als overheid zitten we al jaren te soebatten, maar het werd tijd voor realistisch beleid dat uitvoerbaar is voor de gemeente”

Niet toereikend beleid

Alhoewel iedere gemeente die deel heeft genomen aan dit onderzoek sinds enkele jaren beschikt over specifiek beleid voor deze doelgroep, blijkt een gebrek aan optreden in het verleden nu zijn sporen te laten zien. Als gevolg legaliseren en gedogen veel gemeenten tijdelijke huisvesting op plaatsen (bijvoorbeeld recreatieparken) waar vanuit vigerende bestemmingsplannen geen soortgelijke huisvesting is toegestaan. Daarnaast is beleid, door een ontbrekend inzicht in het aantal buitenlandse werknemers in de gemeente, vaak niet toereikend.

“Een flexibele omgang met beleid in het verleden, heeft geleid tot een wildgroei van situaties die in strijd zijn met het bestemmingsplan.”

“Zwalkend beleid van gemeente dat indruist tegen gelijkheidsbeginsel.”

Planologische inpassing

Gemeenten stellen te hoge eisen aan locaties voor huisvesting van buitenlandse werknemers met als doel mogelijke overlast voor de autochtone bewoners te vermijden en cohesie in de wijk te optimaliseren. Daartoe wordt een voorkeur uitgesproken voor locaties buiten de woonwijken, die perifeer zijn gelegen en voldoende parkeervoorzieningen bieden. Locaties buiten de kernen hebben daarentegen vaak geen aansluitende bestemming. In tegenstelling tot gemeenten beogen enkele corporaties en projectontwikkelaars versnippering in de woonwijken met als doel integratie te stimuleren en acceptatie en tolerantie onder de autochtone bewoners te creëren.

“Het is een voordeel dat buitenlandse werknemers zich op enige afstand begeven ten opzichte van autochtone bevolking”

“Geografische spreiding is een speerpunt. De concentratie moet over verschillende kernen verspreid worden.”

“Tijdelijke huisvesting van buitenlandse werknemers wordt gezien als inferieure kwaliteit.”

Langdurige procedures

Door de flexibele inzet van buitenlandse werknemers is ook de vraag naar huisvesting flexibel. Als gevolg kan op heel kort termijn (2 weken) een pand moeten worden getransformeerd met als doel tijdelijke huisvesting te bieden die voldoet aan gestelde normen. De aanvraag van (omgevings-) vergunningen daarentegen (minimaal 14 weken voordat deze onherroepelijk worden verklaard) is niet flexibel en leidt daarmee tot het illegaal huisvesten, zonder vergunning.

Financiële haalbaarheid

Als derde in rij (13%) behoren de meest genoemde oorzaken tot de categorie ‘Financiële haalbaarheid’. Hierbij zijn continuïteit, huuropbrengsten en stichtingskosten in geval van transformatie de belangrijkste oorzaken.

Volatiele vraagzijde

De vraag naar tijdelijke huisvesting is niet structureel gedurende het hele jaar, maar volatiel als gevolg van de seizoenen. In *paragraaf 2.3* is omschreven dat het merendeel van de buitenlandse werknemers werkzaam is in de agrarische sector, wat als gevolg heeft dat in de periode maart tot en met oktober er een piek wordt waargenomen wat betreft het aantal in Nederland. Daarnaast verschillen oogsten jaarlijks door toedoen van weersinvloeden en daarmee de inzet van buitenlandse werknemers. Kortom, door de volatiele vraagzijde is er sprake van een zwakke markt waarin het risico op (tijdelijke) leegstand zich vertaalt naar investeringsbeslissingen van projectontwikkelaars.

Uitblijven van langdurige huurcontracten

Door een gebrek aan inzicht in de inzet van buitenlandse werknemers in de toekomst en daarmee de onzekerheid ten aanzien van de bezetting van een accommodatie, zijn er weinig tot geen partijen te vinden die zich langdurig willen vastleggen voor de afname van een (grootschalige) accommodatie. Als gevolg zijn ook banken terughoudend in het verstrekken van kredieten door de onzekerheid ten aanzien van continuïteit.

“Als morgen bedrijf X besluit om zijn productie te verplaatsen naar Duitsland en daarmee 250 man werkloos raakt, zitten wij met een pand in onze maag.”

“Naar verwachting zullen institutionele beleggers niet instappen op deze markt omdat een lange termijn visie ontbreekt.”

Meermaals wordt benoemd dat zonder partijen die langdurige (van minimaal 5 of 10 jaar) contracten willen aangaan voor afname van een accommodatie, projectontwikkelaars geen risico zullen nemen om te ontwikkelen.

Reguleren huurprijzen

In paragraaf 1.7 is toegelicht dat de werking van het vierkwadrantenmodel tot gevolg zou moeten hebben dat een tekort aan aanbod, bij een gelijkblijvende vraag, leidt tot een stijging van de huurprijs. Echter wordt deze huurprijs in Nederland gereguleerd op basis van het woninghuurbeleid. Dit instrument gebruikt de overheid om de betaalbaarheid, kwaliteit en beschikbaarheid van geschikte huisvesting voor iedereen te bevorderen. Het woninghuurbeleid reguleert huurprijzen, subsidieert de vraag en stuurt het aanbod. Het beleid heeft als doel dat voor iedereen, waaronder mensen met lage inkomens zoals buitenlandse werknemers, het mogelijk is om een fatsoenlijke woning te bewonen tegen een betaalbare prijs. Dit reguleren van de huurprijs vindt plaats op basis van het woningwaarderingstelsel. In Nederland wordt de kwaliteit van ruimte met een woonfunctie gemeten door middel van het woningwaarderingstelsel. Dit instrument kent punten toe op basis van de eigenschappen van een woonruimte. Indien de kwaliteit hoog is, krijgt een woning meer punten en vice versa. Het aantal punten vertaalt zich naar een maximaal toegestane huurprijs. Het nieuwe kabinet Rutte-Asscher wil echter het puntensysteem afschaffen en vervangen door een regeling waarbij de maximale huurprijs wordt bepaald als 4,5% van de WOZ-waarde van de woonruimte. Wanneer het inkomen hoger is dan 43.000 euro wordt de maximale huurprijs tijdelijk afgeschaft. Daarmee kan de huurbedrag boven de liberalisatiegrens van € 664,66 (Per 1 januari 2012) uitkomen. Dit is tevens het grensbedrag voor huursubsidie. Zodra een huurder besluit te verhuizen, geldt voor de nieuwe huurder dat de maximale huurprijs opnieuw wordt beoordeeld op basis van hun inkomen (Rijksoverheid, 2012). Zonder het actuele woninghuurbeleid zouden problemen met wachtlijsten, scheefwonen, en een gebrek aan doorstroming niet aan de orde zijn en zou iedereen zo kunnen wonen zoals hij wil (Romijn & Besseling, 2008). Indien er sprake zou zijn geweest van vrije marktwerking, dan zouden vraag en aanbod gelijk zijn, als gevolg van geliberaliseerde prijsvorming. De huurwoningmarkt tendeert dan uiteindelijk naar een evenwicht. Er zal dan geen sprake zijn van opwaartse prijsdruk door een onbeantwoorde vraag of een neerwaartse prijsdruk door leegstand. Daarmee is er ook geen behoefte aan aanpassing van de voorraad. Huurders huren wat ze willen huren en verhuurders verhuren wat ze willen verhuren (Romijn & Besseling, 2008).

Daarnaast wordt voor buitenlandse werknemers die kort verblijven in Nederland een richtlijn aan kosten aangehouden in het kader van de handhaving van de Wet minimumloon en minimum vakantie vakantiebijslag (WML). Inspectie door het Ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid ziet toe op handhaving van deze richtlijn. Verrekening van kosten voor

huisvesting en zorgpremie is hierin gelimiteerd. Huisvestingskosten mogen maximaal 20% bedragen van het bruto minimum(jeugd)loon en voor zorgpremie mag maximaal 10% bedragen van het bruto minimum(jeugd)loon (Flexwonenarbeidsmigranten.nl, 2012).

Stichtingskosten

Alhoewel bouwkosten zich momenteel op een zeer laag niveau begeven als gevolg van de economische recessie en het uitblijven van opdrachten, maken voorschriften uit het Bouwbesluit 2012 ten aanzien van veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu, nieuwbouw onnodig duur. Respondenten noemen structureel kosten ten aanzien van brandveiligheid en geluid, als bottle neck voor de hoogte van de bouwkosten. Wat betreft bijkomende kosten wordt aangegeven dat het voortraject voorafgaand aan de realisatie vaak dermate lang is door procedures en second opinions, dat adviseurs onnodig lang geld kosten. Tot slot zijn met name de grondkosten (in geval van nieuwbouw) of aankoopkosten (in geval van transformatie) vaak te hoog om een rendabele business case te krijgen.

“Uitzonderlijke situaties bepalen de haalbaarheid van huisvesting voor buitenlandse werknemers. Voorbeelden hiervan zijn lage aankoopkosten, subsidies of locatietekenen.”

Business case

In *paragraaf 3.2* is omschreven dat buitenlandse werknemers veelal een slaapruijme delen en daarnaast gebruik maken van gemeenschappelijke keukens, douches en toiletten. Een financiële business case is uitgewerkt om daarmee de financiële haalbaarheid te toetsen van een concept waarbij twee personen een ruimte van 28 m² delen, waarbij zij over een eigen keuken en natte cel beschikken. Huidige nieuwbouw bestaat vaak uit een veelvoud van dergelijke ruimtes. Daarnaast is er een onderscheid gemaakt in permanente nieuwbouw, tijdelijke nieuwbouw (modulair bouwsysteem) en permanente verbouw. De volgende uitgangspunten liggen ten grondslag aan de berekening:

Oppervlakte unit	28m ² GBO (oppervlakte container unit)
Capaciteit	2 personen (SKIA)
Opbrengsten (inclusief gas water elektra internet)	€ 75,- per persoon per week
Exploitatiekosten	10% van de opbrengsten
	<i>Gas, water, elektra en internet</i>
	<i>Beheer</i>
BAR	12% van de opbrengsten
Bouwkosten (Bouwkostenkompas.nl, 2012)	variabel (zie scenarioanalyse bijlage 3.2)
Honorarium adviseurs	variabel
Bijkomende kosten	8% van bouwkosten
AKWR + bouwrente	12% van bouwkosten
Stelpost parkeren	6% van totale bouwkosten (BK+BIJK)
Stelpost losse inventaris	€ 2.000,-
Overdrachtsbelasting + notaris (aankoop grond)	€ 2.000,-
	7% van de residuele grondwaarde

Bovenstaande uitgangspunten zijn bepaald op basis van overleg met respondenten en eigen inzicht. Een rekenmodule is weergegeven in bijlage 3.1. Afhankelijke van vele determinanten (op basis van locatie, schaalgrootte, afwerkingsniveau etc.) moet per object worden bepaald in hoeverre huisvesting voor buitenlandse werknemers financieel haalbaar is. Een scenarioanalyse (bijlage 3.2) is uitgewerkt om de invloed van enkele parameters op de

financiële haalbaarheid aan te tonen. Hieruit kan worden opgemaakt dat een klein verschil in het bruto aanvangsrendement of de gemiddelde bezettingsgraad grote gevolgen heeft voor de financiële haalbaarheid. Resultaten tonen aan dat huisvesting voor buitenlandse werknemers in geval van nieuwbouw financieel haalbaar is, mits een gemiddelde bezetting van circa 80/85% behaald wordt. Leegstand is daarmee een groot risico. Voor wat betreft verbouw worden (als gevolg van lagere bouwkosten) geen negatieve waarden waargenomen van de residuele grondwaarde per m² BVO, echter zal de aankoopssom per m² BVO van het aan te kopen object moeten bepalen of verbouw financieel haalbaar is.

Respondenten is de vraag voorgelegd in hoeverre zij verwachten dat het voor een commerciële ontwikkelaar financieel interessant kan zijn om in te springen op het tekort aan tijdelijke huisvesting voor buitenlandse werknemers. Met uitzondering van twee partijen die daar geen kennis van zeggen te hebben, is 100% (n=15) ervan overtuigd dat het financieel interessant kan zijn. Daarbij wordt ook bevestigd door gemeenten dat regelmatig initiatieven worden aangedragen door verschillende partijen.

“Er zijn veel plannen en initiatieven vanuit private partijen. Een jaar geleden werd regelmatig gebeld door partijen met initiatieven. Op dit moment zijn we in gesprek met verschillende partijen. Er is nog steeds interesse vanuit nieuwe partijen. Plannen hebben vaak betrekking op grootschalige projecten.”
“Momenteel wordt wel geremd. Uitzendbureaus willen zich niet vastleggen voor afname meerdere jaren.”

Woningaanbod

Het woningaanbod in Nederland is dermate eenzijdig dat het onvoldoende aansluit op de vraag vanuit de markt. Doorstroming wordt belemmerd en mensen blijven langdurig in een goedkopere woning wonen (Romijn & Besseling, 2008). Daardoor is er veel wrijving tussen verschillende urgente woongroepen. Voorbeelden hiervan zijn onder andere starters en studenten. Over het woningaanbod in Nederland in relatie tot huisvesting voor buitenlandse werknemers, zijn de volgende bevindingen gedaan:

Achterblijven productie

Een ieder van de respondenten is gevraagd wat ten grondslag zou kunnen liggen aan het achterblijven van de productie. De financiële haalbaarheid wordt als voornaamste reden genoemd (30%)⁵, waarbij het uitblijven van een langdurige belegger die haalbaarheid bepaalt. Daarnaast ligt wet- en regelgeving voor een substantieel deel ten grondslag aan het achterblijven van de productie (20%)⁵. Inspraakmogelijkheden door de omgeving of hoge eisen vanuit het bouwbesluit worden genoemd. Tot slot wordt draagvlak binnen de overheid en het ontbreken van duidelijk beleid genoemd als oorzaak (16%)⁵.

“Private initiatieven worden te weinig gefaciliteerd door gemeenten.”

“Transformatie wordt belemmerd door procedures en wetgeving.”

“Achterblijven van productie heeft niks te doen met de financiële crisis want er zijn genoeg initiatieven.”

⁵Aandeel oorzaken van die aard ten opzichte van totaal.

Bijdrage corporaties

Door een hoge mate van concurrentie op de woningmarkt tussen urgente woongroepen is de druk op corporaties toegenomen en zijn wachtlijsten langer geworden (soms 2-5 jaar). Corporaties kunnen om die reden dan ook lastig bijdragen aan het oplossen van de huisvestingsproblematiek voor buitenlandse werknemers, omdat de autochtone bevolking al meer aanspraak doet op sociale huisvesting dan in het verleden. Daarnaast zijn corporaties in veel gevallen (voorlopig) niet vermogend om extra bij kunnen te bouwen. Toch bieden corporaties als gevolg van samenwerking met bemiddelingsbureaus mogelijkheden tot tijdelijke huisvesting. De voornaamste voorbeelden zijn tijdelijke huisvesting in woningen die binnen twee jaar gesloopt zullen worden en voorrangverlening aan buitenlandse werknemers in het reguliere woningaanbod. Twee corporaties werken momenteel aan nieuwbouw van huisvesting voor deze doelgroep. Wonen Limburg zal 500 woningen toevoegen aan het woningaanbod tot 2020. Ook in Eersel wordt door woningcorporatie De Zaligheden momenteel gebouwd aan een *FLEXLOGIESGEBOUW* dat huisvesting biedt aan onder andere buitenlandse werknemers.

“Momenteel is huisvesting van buitenlandse werknemers een ‘hot item’ maar naast deze doelgroep zijn er ook andere groepen die op zoek zijn naar huisvesting en zich begeven in een krappe markt (Jongeren, ex-gedetineerden, etc.). Ook zij moeten geholpen worden.”

“Door een gebrek aan relatief goedkope huisvesting voor starters is er ook wrijving tussen deze doelgroep en buitenlandse werknemers.”

3.4 Oplossingen tekort tijdelijke huisvesting voor buitenlandse werknemers

Tegenover de oorzaken voor een tekort aan tijdelijke huisvesting voor buitenlandse werknemers, staan de oplossingen die tekorten moeten doen reduceren. Alhoewel één op één vanuit de oorzaken, de oplossingen kunnen worden bedacht en geformuleerd, is ter controle van deze opvatting in het interview gevraagd om de oplossingen te benoemen. De verwerking van genoemde oplossingen, op eenzelfde manier als bij de oorzaken, heeft geleid tot de volgende top vier verzamelcategorieën met oplossingen:

- Draagvlak creëren (27% / n=18)
- Stringent en eenduidig beleid (23% / n=16)
- Uitbreiden woningaanbod (15% / n=10)
- Gezamenlijke aanpak op micro niveau (13% / n=9)

Draagvlak creëren

In aansluiting op de constatering in paragraaf 3.3 dat draagvlak de voornaamste oorzaak blijkt te zijn voor een tekort aan tijdelijke huisvesting, zijn de meeste oplossingen (27%) terug te brengen naar de categorie ‘draagvlak creëren’ om daarmee de maatschappelijke haalbaarheid te stimuleren. Er worden verschillende manieren genoemd om dat te doen en de meest genoemde manieren worden toegelicht.

Voorlichting gemeenschap

De gemeenschap, welke naar verwachting is bewapend met meerdere vooroordelen, zal moeten worden voorgelicht over de rol van buitenlandse werknemers voor de Nederlandse arbeidsmarkt in de toekomst.

“Negatieve beeldvorming buitenlandse werknemers schrikt doelgroep af terwijl de Nederlandse beroepsbevolking afhankelijk is van buitenlandse werknemers.”

“Daarnaast zullen zij moeten worden gelijk getrokken aan de inwoners van Nederland, aangezien zij anders als bedreiging zullen worden beschouwd (Ze pakken onze banen af).”

“De ongeschoolde arbeid in Nederland zal altijd blijven bestaan en Nederlanders zijn vooralsnog niet bereid dit werk te willen doen.”

Betrekken omgeving

De omgeving moet direct betrokken worden bij initiatieven voor huisvesting om daarmee bewustwording te creëren en men het gevoel te geven dat zij niet buiten beschouwing worden gelaten. Succesverhalen uit interviews worden gekenmerkt door kennismakingen tussen doelgroepen en uitwisselingen van culturele eigenschappen (eten, muziek, dans), waarbij het doel is om bekend te raken met elkaar en bewust te worden van elkaars verschillen en overeenkomsten.

“Onbekend maakt onbemind.” (n=7)

Doelgroepenmix

Door flexibele huisvesting te bieden voor verschillende urgente woongroepen, wordt de focus ontnomen op specifiek buitenlandse werknemers. Een doelgroepenmix heeft op zich zelf als gevolg dat men meer rekening moet houden met elkaars aanwezigheid en dat (merendeels) ook doet. Een referentieproject in Dordrecht heeft dit succes reeds 10 jaar aangetoond (*Paragraaf 4.5*).

“Een mix van verschillende doelgroepen is hierbij ook belangrijk om meer draagvlak te creëren.”

“Nimby effect kleiner zodra meerdere doelgroepen worden bediend.”

Stringent en eenduidig beleid

Tevens in aansluiting op de genoemde oorzaak ‘samenwerking gemeenten’, dienen gemeenten en provincies duidelijke kaders te stellen voor huisvesting van buitenlandse werknemers (23%). Daarbij is afstemming van beleid tussen (buurt)gemeenten en provincies bepalend.

Afstemming beleid gemeenten

Om verschillen in beleid van buurtgemeenten te voorkomen, is samenwerking vereist. Aandachtspunten voor beleid ten aanzien van huisvesting zijn onder andere registratie, regionale spreiding, planologische kenmerken locatie en het gedoogbeleid ten opzichte van alternatieve vormen van huisvesting (lees vakantieparken). Bijeenkomsten van gemeenten om succesverhalen of andere ervaringen met buitenlandse werknemers te delen, worden regelmatig georganiseerd en zouden een platform kunnen zijn voor samenwerking.

Aanwijzen locaties

In tegenstelling tot het enkel faciliteren van (her)ontwikkeling van vastgoed voor buitenlandse werknemers, zouden gemeenten in samenwerking met grond- en pandeigenaren prijsvragen moeten uitzetten en daarmee locaties moeten aanwijzen die zich geschikt lenen voor huisvesting van buitenlandse werknemers. Dat voorkomt naar verwachting langdurige onderzoeken en procedures die de haalbaarheid van projecten in gevaar zouden kunnen brengen.

“De gemeenteraad heeft een negental locaties genoemd waar onderzocht kan worden of hier huisvesting gerealiseerd kan worden.”

Uitbreiding woningaanbod

Het ligt voor de hand dat het tekort kan worden gereduceerd door het aanbod te vergroten. De wijze waarop het aanbod moeten kan worden vergroot verschilt per regio. De financiële, maatschappelijke en politieke haalbaarheid zal daarbij een belangrijke rol spelen.

“Krapte op de woningmarkt zal toenemen, terwijl prijzen dalen en mensen blijven zitten waar ze zitten. Daarmee wordt de mutatiegraad kleiner en doorstroming eveneens. Wat de markt ook doet, woningnood is onvermijdelijk.”

De volgende oplossingen zijn genoemd om het aanbod te vergroten voor deze doelgroep:

Transformatie van vastgoed

Op de Nederlandse kantorenmarkt wordt een hoge mate van leegstaande kantoren waargenomen. Het direct beschikbare aanbod van leegstaande kantoorpanden betreft 7,62 miljoen vierkante meter, en is daarmee toegenomen met 7% ten opzicht van het eerste half jaar van 2012. Naast een toegenomen metrage is tevens het aantal objecten gestegen van 3.270 tot 3.520. Tot slot is er ten opzichte van vorig jaar in dezelfde periode 25% minder opgenomen, slechts 386.000 vierkante meter (Bak, 2012). Met het transformeren van kantoren naar tijdelijke of permanente huisvesting zal er meer aanbod van huisvesting voor buitenlandse werknemers ontstaan en zal de leegstand op de kantorenmarkt afnemen.

Herontwikkeling of transformatie is echter niet altijd mogelijk door onder andere een te hoge boekwaarde voor aankoop locatie, locatie eigenschappen, hoge eisen aan de bouwtechnische staat of de te korte periode waarin het pand kan worden geëxploiteerd. Respondenten zijn verdeeld enthousiast over de herontwikkeling van kantoren. Het gemiddelde cijfer op een schaal van 1-10, dat respondenten geven voor de wijze waarop leegstaande kantoren een rol kunnen spelen, is een 7,4. Twee personen gaven een zeer negatieve beoordeling.

Omdat veel buitenlandse werknemers in de land- en tuinbouwsector werken en relatief dicht bij hun werk moeten wonen, ten gunste van de reiskosten, zijn er relatief weinig kantoren ter beschikking in die omgeving (gemeente Aalsmeer en Westland).

“Slimme bouwtechnieken maken het mogelijk om snel en eenvoudig panden te kunnen transformeren.”

“Goedkoper dan nieuwbouw en de locatie vaak enigszins afgelegen (positief).”

“Locatie is vaak te afgelegen. Daarnaast zijn panden vaak te duur voor transformatie.”

“Gemeente heeft ook geen behoefte in leegstaande kantoren.”

“Kloosters en schoolgebouwen lenen zich uitermate geschikt voor huisvesting van buitenlandse werknemer.”

“Huidige prijsvorming zorgt ervoor dat de nieuwbouwproductie stagneert. Bouwkosten zijn naar verhouding slechts 10% lager geworden, terwijl de waarde van vastgoed enorm is gedaald en een niveau bereikt om en nabij de herbouwwaarde. Transformatie biedt daarom als enige een oplossing.”

Naast kantoren worden leegstaande schoolgebouwen, kloosters, pensions en verzorgingscentra genoemd als geschikte objecten voor transformatie naar tijdelijke huisvesting.

Modulair bouwen voor tijdelijke huisvesting

Nederland heeft inmiddels meerdere aanbieders van woonunits die door een specifieke bouwmethode makkelijk en snel, tijdelijke huisvesting kunnen bieden voor iedereen. Containerbouw is hiervan het bekendste voorbeeld. Dergelijke units voldoen naast richtlijnen uit het Bouwbesluit 2012, aan de eisen van het *Certified Flex Home* keurmerk en zijn, afhankelijk van de aankoopkosten van de grond, rendabel te exploiteren voor een periode van 5 of 10 jaar. Gemeenten reageren verdeeld op de inzet van dergelijke units.

“Als projectontwikkelaars alleen geïnteresseerd zijn in snelle transacties door het plaatsten van een aantal containers, dan kunnen ze bij de gemeente X niet aankloppen. Kwaliteit staat hoog in het vaandel.”

“De gemeente Y zoekt een oplossing voor short stay waarbij nog geen keuze is gemaakt in tijdelijke of permanente grootschalige huisvesting.”

Huisvesting door corporaties

Woningcorporaties dienen 90% van hun sociale woningaanbod te verhuren aan huishoudens met een beperkt inkomen. De (liberalisatie)grens wordt op basis van Europese regelgeving gesteld op € 34.085 (prijspeil 1 januari 2012). Buitenlandse werknemers zouden, indien zij voldoen aan de inkomensnorm, daar ook in aanmerking voor moeten komen. Wanneer echter meerdere personen een huishouding vormen zal dit bedrag naar verwachting worden overstegen. Deze groep zou kunnen worden opgevangen binnen die overige 10% van het sociale woningaanbod dat niet verhuurd hoeft te worden aan lagere inkomensgroepen. Of er in dit geval direct wordt verhuurd aan de buitenlandse werknemers of aan een uitzendbureau, maakt geen verschil. Indien corporaties dit bezwaarlijk vinden, zijn er twee alternatieven (Ministerie BZK & Aedes, 2012):

1. Huurcontracten worden per individuele buitenlandse werknemers gesloten. Omdat buitenlandse werknemers niet snel de liberalisatiegrens van € 34.085 verdienen, wordt geen beroep gedaan op de 10% ‘speelruimte’ van de corporatie.
2. Voor woningen die behoren tot het sociale aanbod, maar waarvoor geen borging mag plaatsvinden, vallen niet onder de 90% verplichting. Een huishouden met meerdere personen, zal door de hoogte van hun gezamenlijke inkomen, een hogere huurprijs kunnen betalen. Indirecte huur (door tussenkomst van een uitzend- of woonbemiddelingsbureau) kan op dezelfde wijze.

“Corporaties moet toleranter zijn naar deze doelgroep ongeacht wachtlijsten.”

Voorlichting Leegstandwet

In Nederland staan momenteel 266.506 woningen te koop (Funda, 2012). De Leegstandwet biedt de mogelijkheid om tijdelijk leegstaande woningen te verhuren in afwachting van het moment van verkoop. Daarbij is in beperkte mate tot geen huurbescherming van toepassing en geldt er een opzegtermijn van drie maanden. De verhuurperiode moet minimaal zes maanden zijn met een maximum van twee jaar. Na twee jaar kan eventueel worden verlengd tot een periode van vijf jaar. Bij de gemeente zal een vergunning moeten worden aangevraagd voor tijdelijke verhuur (Rijksoverheid, 2012).

Als oorzaak voor een gematigde woningdruk (*paragraaf 3.2*) voor huisvesting van buitenlandse werknemers, wordt tijdelijke verhuur van koopwoningen genoemd. Tijdens interviews wordt bevestigd dat steeds meer buitenlandse werknemers tijdelijk worden gehuisvest in particuliere woningen op basis van de Leegstandwet. Dit verklaart daarmee de stijging van het aantal buitenlandse werknemers dat een particuliere woning bewoont (*zie tabel 4*). Werkgevers of uitzendbureaus die deze huizen huren verkiezen door de volatiele markt wat betreft de inzet van buitenlandse werknemers, een kleinere accommodatie met een flexibel huurcontract in plaats van een grootschalig complex waar men zich bijvoorbeeld minimaal 2 jaar aan verbindt. Zij spreiden daarmee het risico op leegstand.

“Alternatieve woonvormen, zoals huizen particuliereren.”

“Er zijn volop huizen te huur.”

Gezamenlijke aanpak op micro niveau

Buitenlandse werknemers zijn in verschillende delen en plaatsen van Nederland meer geconcentreerd dan elders (*zie paragraaf 2.3*). De ervaring met en kennis van deze mensen is in die regio's zodanig aanwezig, dat daar de wijze waarop de problematiek moet worden opgepakt, het beste kan worden bepaald. Die wijze verschilt per regio door bijvoorbeeld een verschil in weerstand door omwonenden, de aanwezigheid van leegstaande kantoren, een te eenzijdig woningaanbod en daarmee een hoge druk op de woningmarkt voor bepaalde doelgroepen, etc. Gemeenten, corporaties, projectontwikkelaars, uitzendbureaus, werkgevers, woonbemiddelingsbureaus, en andere belanghebbende partijen zullen op micro niveau met elkaar om tafel moeten gaan (13,2%), om samen een oplossing te vinden voor (tijdelijke) huisvesting van deze doelgroep. Eerder is als oorzaak omschreven dat gemeenten slechts beperkt faciliteren ten opzichte van huisvesting voor deze doelgroep en daarmee ontwikkeling achterblijft. Door intensief samen te werken en de koppen bij elkaar te steken zal naar verwachting van de respondenten sneller (her)ontwikkeld kunnen worden.

“Er moet een verschil van aandacht en benadering zijn per regio omdat het probleem op micro niveau zal moeten worden opgelost.”

“Probleem moet op micro niveau worden opgepakt in plaats van macro niveau.”

“Regionale aanpak (stichting ARKA – Zet zich in voor welzijn Poolse arbeidsmigranten) met informatiepunt.”

“Beter afstemmen van belangen door intensieve communicatie met gemeente, uitzendbureaus, bewoners en omwonenden.”

“Bedrijven moeten meer verantwoordelijkheid nemen om probleem op te lossen.”

3.5 Aanvullende bevindingen

Omdat de interviews half gestructureerd waren, was de invulling van de gesprekken deels variabel. Na enkele interviews te hebben afgenomen, ontstaat een rode draad die in het vervolg van de interviews meer specifiek getoetst kon worden. Daarbij zijn dilemma's naar voren gekomen die aantonen dat de kenmerken van een optimaal concept voor tijdelijke huisvesting van buitenlandse werknemers, verschillen per regio en niet generaliseerbaar zijn. De meest opvallende dilemma's zullen worden besproken.

Doelgroepenmix versus single doelgroep

Een opvallende tegenstrijdigheid die gedurende de interviews werd geconstateerd, had betrekking op het wel of niet toepassen van een doelgroepenmix. Met name uitzend- en woonbemiddelingsbureaus verkiezen een single doelgroep van één werkgever. Daarmee wordt voorkomen dat bewoners ervaringen uitwisselen (over bijvoorbeeld arbeidsvoorwaarden) wat zou kunnen leiden tot wrijving en commotie. Gemeenten, corporaties en projectontwikkelaars prefereren een mix van doelgroepen, wat naar verwachting bij zou dragen aan de leefbaarheid in de omgeving. Daarmee zou men sneller uit een geïsoleerde (sociale)omgeving worden getrokken en nieuwe mensen ontmoeten. Omdat men meer rekening met elkaar zou moeten houden, door bijvoorbeeld cultuurverschillen, zou er naar verwachting minder overlast moeten ontstaan.

"Combinatie tussen buitenlandse werknemers en studenten is een goede combinatie voor huisvesting."

"Grootschalige projecten kunnen wel mits er verschillende nationaliteiten worden gehuisvest."

"Een mix van verschillende doelgroepen is hierbij ook belangrijk om meer draagvlak te creëren."

Geclusterd versus versnipperd

Daarnaast zijn respondenten verdeeld van mening ten aanzien van huisvesting versnipperd op meerdere plekken of geclusterd op één plek. Geclusterd is naar sommigen zeggen beter beheersbaar en controleerbaar, maar zou mogelijk ook eerder aanzetten tot overlast van geluid en drankgebruik. Geïsoleerd op dezelfde plek, met collega's die men constant ziet, zou de mogelijkheden van een buitenlandse werknemer om te ontspannen beperken. Het grotendeels ontzorgen (bijvoorbeeld door gezamenlijk diner en transport naar werk door de werkgever) zou verantwoordelijkheden weg nemen bij deze mensen en zou hen daardoor eerder verveeld maken. Versnipperd daarentegen zou bijdragen aan onafhankelijkheid en zou een positieve invloed hebben op integratie. Men zou gedwongen worden voor zich zelf te zorgen en zou daardoor eerder in contact met andere culturen raken. Verschillende culturen bij elkaar zouden bij moeten dragen aan de leefbaarheid.

"Clustering beter dan versnippering over een wijk/gemeente omdat daarmee de controle en bereikbaarheid van de mensen lastiger wordt."

"Sommige gemeentes willen kleinschalig in de wijk en andere gemeentes willen grootschalig aan de rand van de stad."

Grootschalig versus kleinschalig

Ideeën over de schaal waarin huisvesting zou moeten plaatsvinden sluit aan bij de vorige paragraaf. Grootschalig zou meer beheersbaar en controleerbaar zijn, maar leidt tevens eerder tot overlast. Kleinschalig daarentegen kost meer moeite en geld om te controleren, maar zou wel bijdragen aan integratie. In hoofdstuk 2 is naar voren gekomen dat in 2010, 23,4% van de buitenlandse

werknemers werd gehuisvest in grootschalige complexen, terwijl in 2011 dit percentage veel lager was, namelijk 6% (ABU, 2012). Deze ontwikkeling kon door slechts 23% van de respondenten worden bevestigd, terwijl 70% dit nadrukkelijk niet kon. Twee personen konden deze ontwikkeling noch bevestigen noch ontkennen. Eén respondent gaf aan dat dit verschilde per regio. Als verklaring voor deze constatering wordt genoemd, dat kleinschalige accommodaties (bijvoorbeeld particulieren woonhuizen) meer worden gebruikt, en er daarmee sprake zou zijn van een relatieve verschuiving.

“Kleinschalig (maximaal 30 – 40) is beter dan grootschalig.”

“De gemeente X ziet ‘bedrijfsmatige huisvesting’ het liefst in perifeer gelegen gebieden met midschalige pensions (20-80 bedden).”

In de woonwijk versus perifeer aan de rand van de stad of het dorp

Tot slot is er discussie over de plaats waar de doelgroep zou moeten wonen. Perifeer aan de rand van een stad of dorp, of midden in de woonwijk? De opvattingen zijn verdeeld en sluiten aan bij voorgaande paragrafen. Huisvesting in de woonwijk leidt tot integratie en zou een positieve bijdrage leveren aan de leefbaarheid. Geïsoleerd aan de rand van een stad of dorp, uit angst voor overlast van de autochtone bevolking, leidt door een gebrek aan faciliteiten tot overlast (drankgebruik).

“Versnipperd in de wijk (als onderdeel van de maatschappij) heeft de voorkeur boven geclusterd aan de periferie.”

“Short stay is eerder acceptabel in perifere gebieden.”

“Buitenlandse werknemers moeten worden gespreid in de wijken om daarmee de integratie te stimuleren.”

3.6 De rol van een commerciële projectontwikkelaar

Projectontwikkeling begeeft zich op het snijvlak van het haalbare en het wenselijke en niet zelden zijn die elkaars tegenvoeter. Opdrachtgevers ambiëren een bepaald concept naar functie, ontwerp, doelgroep, prijsniveau en rendement. Dit concept vindt zijn weg in beleidsnota's, uitkomsten van inspraakavonden, ambities in intentieovereenkomsten, etc. De potentie van een locatie of vastgoedconcept wordt daarbij bepaald op basis van de financiële, technische, maatschappelijke, politieke en de markttechnische haalbaarheid (Nozeman, 2010).

Projectontwikkeling betekent veelal ingrijpen in, dan wel het wijzigen van een bepaalde (sociaal)ruimtelijke orde. Resultaten hebben vooralsnog aangetoond dat met name de maatschappelijke en politieke haalbaarheid, als oorzaken dienen voor een tekort aan tijdelijke huisvesting voor buitenlandse werknemers. De samenleving benut geïnstitutionaliseerde en informele middelen om kenbaar te maken dat voorgestelde ontwikkelingen geen draagvlak hebben. In het verlengde ligt de politieke haalbaarheid. Daarbij geldt de vraag in hoeverre het college van B&W bereid is haar nek uit de steken voor een bepaalde ontwikkeling, of zij haar lot wenst te binden aan een project en tot slot of het project kan rekenen op een raadsmeerderheid.

Projectontwikkeling heeft een private en publieke component. Geen enkele ontwikkelaar wil en kan zonder medeweten en medewerking van de lokale overheid een project van enige omvang realiseren. Daarnaast zal een projectontwikkelaar de vraag vanuit de markt moeten onderzoeken en

daarmee inspelen op de behoefte van toekomstige gebruikers. Het in overeenstemming brengen van deze componenten vormt de uitdaging van iedere ontwikkelaar.

Dit onderzoek is er op gericht te verklaren in hoeverre een commerciële projectontwikkelaar een rol kan spelen bij het tekort aan tijdelijke huisvesting van buitenlandse werknemers. Ofwel, wat zou de toegevoegde waarde van een projectontwikkelaar kunnen zijn?

De toegevoegde waarde van een projectontwikkelaar wordt in het Handboek Projectontwikkeling omschreven als (Nozeman, 2010):

- Een projectontwikkelaar is bereid en in staat om te investeren in het gehele proces van vastgoedontwikkeling en realisatie en draagt gedurende dat proces het financiële risico tot op het moment dat het gerealiseerde vastgoed is verkocht en/of verhuurd.

Projectontwikkelaars zijn echter pas bereid het risico te nemen als er enige zekerheid is ten aanzien van afzet (verhuur of verkoop) van het vastgoed. Door een gebrek aan inzicht in de ontwikkeling van buitenlandse werknemers in Nederland in de toekomst, zullen weinig tot geen partijen zich langdurig vastleggen en zal daardoor vastgoedontwikkeling voor deze doelgroep enigszins stil komen te liggen. Ook zal de financiering bij banken zal uitblijven indien er weinig tot geen zekerheid kan worden geboden wat betreft de financiële haalbaarheid van een project.

“Ontwikkelaar moet zich ook richten op exploitatie en daarom huurder zoeken. Gemeente investeert niet.”

- Een projectontwikkelaar is in staat om de kwantitatieve en kwalitatieve vraag in beeld te brengen.

Vooralsnog is duidelijk naar voren gekomen dat met name het kwantificeren van de vraag in beperkte mate is gelukt en er veel onzekerheden zijn ten aanzien van berekende aantallen. Door het uitblijven van registratie door buitenlandse werknemers die slechts voor enkele maanden in Nederland verblijven, zal dit ook onduidelijkheid blijven. Alhoewel een stijging van het aantal buitenlandse werknemers in Nederland wordt verwacht, kunnen externe determinanten zoals bijvoorbeeld het Nederlandse migratie- en asielbeleid, maar ook het migratiebeleid in andere landen, de arbeidsmarkt in zowel Nederland, als het land van herkomst gekoppeld aan de conjunctuur in de economie op dat moment, Nederland ineens minder interessant maken om te werken in de toekomst (Commissie LURA, 2011).

- Hij bezit de creativiteit om die vraag om te zetten naar een vastgoedconcept.

Door de onzekerheid wat betreft de aanwezigheid van buitenlandse werknemers in Nederland in de toekomst, zal de kennis en ervaring van commerciële projectontwikkelaars moeten leiden tot een flexibele vastgoedconcept dat zich niet alleen richt op huisvesting van buitenlandse werknemers. Meerdere urgente woongroepen moeten worden bediend,

waardoor de kans op een minimum qua bezetting toeneemt. Daarnaast kan ook een combinatie van commerciële en sociale functies worden toegepast.

“zorgen voor een mix van huisvesting en bedrijvigheid (bv zzp’ers) en een functie voor de buurt zoals restaurant, snackbar etc.”

“Combineren van verschillende gebruikers.”

- Een projectontwikkelaar is geschikt om partijen enthousiast te maken voor zijn concept en in staat hen te binden aan de doeleinden.

Ten gunste van de maatschappelijke en politieke haalbaarheid kunnen ontwikkelaars een belangrijke rol spelen. Zo zouden zij bijvoorbeeld de gemeenschap en omgeving nauw kunnen betrekken bij ontwikkelingen om daarmee de kans op weerstand te verkleinen. Voorlichting over de doelgroep met als doel draagvlak te creëren moet daarbij in samenwerking met de gemeente worden georganiseerd.

“Door van te voren mensen in de wijk /straat maar ook te toekomstige bewoners duidelijk te instrueren wordt draagvlak en tolerantie gecreëerd.

“Er zijn voldoende initiatieven, maar het ontbreekt aan maatschappelijke betrokkenheid bij de doelgroep en kennis van de woonbehoeften.”

- Hij stuurt alle bij het proces betrokken partijen binnen de randvoorwaarden van (onder meer) tijd en geld naar het beoogde eindresultaat.

Samenwerking op micro niveau door specifieke kennis van de markt is vereist. Gemeenten, projectontwikkelaars, corporaties, werkgevers, uitzendbureaus, woonbemiddelingsbureaus en andere belanghebbende partijen dienen de koppen bij elkaar te steken om daarmee een collectief gedragen oplossing te bedenken voor de specifieke vraag vanuit de markt in hun regio.

“Tussen de werkgevers en de overheid wordt op dit moment te weinig een projectontwikkelaar opgemerkt terwijl zij op micro niveau moeten samenwerken en bijdragen aan geschikte huisvesting.”

De vraag is tevens voorgelegd aan respondenten in hoeverre zij denken dat een commerciële projectontwikkelaar een positieve bijdrage kan leveren. Met uitzondering van één persoon, is een overtuigend aandeel van 94% van de respondenten van mening dat commerciële projectontwikkelaars een positieve bijdrage kunnen leveren.

“Een projectontwikkelaar gaat geen vrienden worden met buitenlandse werknemers.”

“Er zijn veel plannen en initiatieven vanuit private partijen. Een jaar geleden werd ik regelmatig gebeld door partijen met initiatieven. Op dit moment zijn we in gesprek met verschillende partijen. Er is nog steeds interesse vanuit nieuwe partijen. Plannen hebben vaak betrekking op grootschalige projecten.”

3.7 Bevindingen empirisch onderzoek in relatie tot vierkwadrantenmodel

In deze paragraaf zullen bevindingen uit voorgaande paragrafen worden afgezet tegen de werking van het vierkwadrantenmodel van DiPasquale & Wheaton (1996). Eerder is geconcludeerd dat marktwerking op basis van het vierkwadrantenmodel zou moeten leiden tot een evenwichtssituatie van vraag en aanbod op termijn. Daarbij is opgemerkt dat binnen deze redenering de invloed institutionele factoren buiten beschouwing worden gelaten. Per kwadrant zullen nu de bevindingen worden besproken.

Kwadrant 1

In kwadrant 1 waar vraag en aanbod elkaar beïnvloeden, zou een toegenomen vraag (D) bij een gelijkblijvend aanbod (S) moeten leiden tot een stijging van de huur (R). De huur wordt, zoals eerder omschreven (*paragraaf 3.3*), gereguleerd en zal daarom niet meer toenemen dan is toegestaan. Daarbij is de omvang van de vraag (als gevolg van de seizoenen) dermate volatiel dat een tekort niet structureel is. Particuliere woningen die volop te koop staan bieden in de actuele woningmarkt op grond van de Leegstandwet tijdelijke en flexibele oplossingen. Buitenlandse werknemers worden momenteel voor 52% gehuisvest in particuliere woonhuizen.

Kwadrant 2

Nu huurprijzen (R) niet kunnen stijgen, zal een stijging van de beleggingswaarde (P) uitblijven. Sterker nog, door de volatiele vraag en onzekerheden ten aanzien van huisvesting van buitenlandse werknemers in de toekomst, wordt een hogere risicopremie berekend. De kapitalisatiefactor (i) zal daardoor toenemen. Als gevolg zal de waarde (P) in de beleggersmarkt afnemen, immers $P = R / i$.

Kwadrant 3

Indien de waarde (P) gelijk blijft of daalt zal het bij een gelijkblijvende vervangingswaarde (f(C) minder of niet interessant zijn voor projectontwikkelaars om te ontwikkelen. Indien partijen toch door willen zetten en speculeren op de toekomst, is zowel maatschappelijk als politiek draagvlak vereist om succesvol te ontwikkelen. Resultaten hebben echter tot nog toe aangetoond dat dit in veel gevallen ontbreekt en dat die ontwikkelingen de voornaamste oorzaken zijn voor het achterblijven van (her)ontwikkeling van huisvesting voor buitenlandse werknemers. Dit verschilt per stad of regio.

Kwadrant 4

Nu productie als gevolg van de financiële, maatschappelijke, en politieke haalbaarheid stopt, zal de voorraad (ΔS) zich beperkt aanpassen. Huisvesting van buitenlandse werknemers zal zich op korte termijn voorlopig oplossen in particuliere woonhuizen op basis van de Leegstandwet.

Risico's

Op korte termijn zal een tekort aan tijdelijke huisvesting voor buitenlandse werknemers worden opgevangen in de het bestaande aanbod particuliere woonhuizen. Wanneer echter de conjunctuur

aantrekt en woonhuizen sneller verkocht zullen worden, moeten alternatieven beschikbaar zijn voor tijdelijke huisvesting. Uitgaande van een groei van het aantal buitenlandse werknemers (als gevolg van vergrijzing van de Nederlandse beroepsbevolking), zal de vraag naar tijdelijke huisvesting toenemen. Risico's op leegstand zullen daardoor kleiner worden en daartoe kunnen lagere rendementseisen worden gesteld (als gevolg van een lagere risicopremie). Zodra dit leidt tot een waarde in de beleggersmarkt (P) die hoger ligt dan de vervangingswaarde ($f(C)$), zal het interessant zijn om de te ontwikkelen. Hierbij zal rekening moeten worden gehouden met het lange ontwikkelproces van vastgoed. Tot het moment waarop de conjunctuur zal aantrekken, is voorlichting over buitenlandse werknemers in Nederland vereist door partijen (gemeenten, projectontwikkelaars, informatiepunten, etc.) om daarmee politiek en maatschappelijk draagvlak te genereren.

3.7 Conclusie & hypothesen

Conclusie

In dit hoofdstuk is gepoogd inzicht te bieden in de knelpunten voor het terugbrengen van het tekort aan tijdelijke huisvesting voor buitenlandse werknemers, de oplossingen om het tekort aan te vullen of anderzijds op te pakken, en de potentiële rol van een commerciële projectontwikkelaar.

De voornaamste knelpunten voor het terugbrengen van het tekort zijn het ontbreken van maatschappelijk draagvlak onder de gemeenschap, samenwerking met gemeenten, de financiële haalbaarheid door het volatiele karakter van de vraagzijde en het uitblijven van beleggers die zich langdurig willen binden en kenmerken van het actuele woningaanbod in Nederland (particuliere woonhuizen bieden alternatief op basis van de Leegstandwet).

Alhoewel de oplossingen daarmee één op één zouden kunnen worden ingevuld hebben respondenten tevens oplossingen genoemd om het tekort aan tijdelijke huisvesting voor buitenlandse werknemers aan te pakken. De voornaamste oplossing betreft het creëren van draagvlak door voorlichting te geven aan de gemeenschap, kennis te laten maken met de doelgroep, verschillende urgente woongroepen te mixen en de omgeving nauw te betrekken bij de ontwikkeling. Daarnaast moet beleid zodanig worden afgestemd tussen (buurt)gemeenten dat gelijke regels en voorschriften gelden voor partijen in een bepaalde regio. Ook het actief aanwijzen van locaties door gemeenten in samenwerking met grond- en pandeigenaren draagt bij aan het sneller uitwerken en uitvoeren van plannen. Het woningaanbod in Nederland kan ten aanzien van buitenlandse werknemers worden vergroot door transformatie van vastgoed (kantoren, klooster, schoolgebouwen, etc.), modulair bouwen als tijdelijke oplossing, medewerking door woningcorporaties en voorlichting over de mogelijkheden vanuit de Leegstandwet ten aanzien van particuliere koopwoningen. Tot slot is gebleken dat een aanpak op micro niveau die zich kenmerkt door intensieve samenwerking tussen gemeenten, projectontwikkelaars, corporaties, uitzendbureaus, werkgevers, woonbemiddelingsbureaus en andere belanghebbende partijen, is vereist, waarbij kennis en ervaring met regionale ontwikkelingen zal leiden tot de meest effectieve en haalbare oplossing.

Respondenten bekrachtigen de potentiële rol van een commerciële ontwikkelaar, maar noemen daarbij specifieke omstandigheden die de inhoud van die rol bepalen. Zo dienen zij een belegger te vinden die zich langdurig wil binden aan een pand, intensieve begeleiding te bieden aan de gemeenschap, betrokken te raken met de doelgroep en woonwensen onderzoeken, een flexibel vastgoedconcept te bedenken dat meerdere urgente woongroepen bedient en intensief samen te werken met betrokken partijen.

Wanneer bovengenoemde resultaten worden afgezet tegen de werking van het vierkwadrantenmodel, blijkt dat door onder andere toedoen van institutionele factoren (reguleren huurprijzen, huisvesting op basis van de Leegstandwet, inspraakmogelijkheden Wro), op kort termijn niet snel zal worden ontwikkeld. Daarnaast leidt het volatiele karakter van de vraagkant daarbij tot risico's die zich vertalen naar hogere risicopremies (i) en daarmee lagere beleggingswaardes (P) (bij een gelijke huuropbrengst). Op lange termijn, wanneer de conjunctuur zal aantrekken (varkenscyclus) en woonhuizen sneller verkocht zullen worden, zal de vraag naar alternatieven voor tijdelijke huisvesting toenemen en zal door de kans op een hogere bezetting (en daarmee een hogere beleggingswaarde) projectontwikkeling interessant worden.

Hypothesen

Op basis van het theoretisch kader zijn hypothesen geformuleerd, die naar aanleiding van het empirisch onderzoek (vooralsnog) zullen worden aangenomen, gewijzigd of verworpen.

Respondenten geven aan steeds meer inzicht te krijgen in de huisvestingsproblematiek in hun regio of stad, maar benadrukken het volatiele karakter van de vraagzijde naar tijdelijke huisvesting. Het ontbreken van een structurele vraag leidt tot risico's wat betreft leegstand en bezetting en weerhouden partijen om te investeren. Mits beleggers of andere partijen (werkgevers en uitzendbureaus) zich voor langere tijd willen vastleggen voor afname van een accommodatie, zal grootschalig worden ontwikkeld. Daarmee kan hypothese 1 worden versimpeld. Voor wat betreft hypothese 2 is gebleken dat respondenten niet kunnen bevestigen dat in absolute zin minder buitenlandse werknemers worden gehuisvest in grootschalige gebouwcomplexen. Als verklaring geven zij dat gemeenten door actieve controle beter inzicht krijgen in waar buitenlandse werknemers wonen en daarbij steeds meer bewoning in particuliere woonhuizen waarnemen. Aangezien er geen grootschalige wooncomplexen volledig leegstaan, geven zij als verklaring dat er sprake is van een relatieve verschuiving. Daarmee zal ook hypothese 2 worden bijgesteld. Hypothese 3 kan verder worden gespecialiseerd nu is gebleken dat met name maatschappelijk draagvlak en samenwerking met gemeenten de werking van het vierkwadrantenmodel belemmeren. Hypothese 4 blijft ongewijzigd en zal worden behandeld in hoofdstuk 4.

Hypothese 1 (bijgesteld)

Door het volatiele karakter van de vraagzijde naar tijdelijke huisvesting, is het voor projectontwikkelaars alleen interessant om te ontwikkelen, mits (langdurige) afzet is gegarandeerd.

Hypothese 2 (bijgesteld)

Buitenlandse werknemers worden in relatieve zin meer gehuisvest in reguliere woningen (met enkele huisgenoten) en relatief minder in grootschalige gebouwcomplexen.

Hypothese 3 (bijgesteld)

Maatschappelijke draagvlak en samenwerking met gemeenten beperken de werking van het vierkwadrantenmodel en daarmee de mogelijkheden van een commerciële projectontwikkelaar om in te spelen op het tekort aan tijdelijke huisvesting voor buitenlandse werknemers.

Naast bovenstaande hypothesen is er tevens een hypothese opgesteld waarin een relatie wordt gelegd met de markt voor huisvesting van studenten. In *paragraaf 4.7* zal een vergelijking worden gemaakt tussen huisvesting van buitenlandse werknemers en studentenhuisvesting, en daarbij de potentiële rol van een commerciële projectontwikkelaar.

Hypothese 4

Zowel huisvesting voor buitenlandse werknemers, als huisvesting voor studenten bieden weinig kansen voor een commerciële projectontwikkelaar.

4. Praktijkvoorbeelden

In dit hoofdstuk zullen de bevindingen uit hoofdstuk 2 en 3 worden getoetst aan de praktijk. Daarmee wordt een antwoord gezocht op de laatste vier deelvragen:

- Welke commerciële projectontwikkelaars of andere initiatiefnemers zijn reeds actief (geweest) met het ontwikkelen van projecten binnen geschikte huisvesting voor buitenlandse werknemers?
- Wat zijn succesfactoren en knelpunten bij gerealiseerde voorbeeldprojecten?
- Om welke reden(en) zijn niet gerealiseerde projecten afgeblazen?
- Wat zijn de verschillen, overeenkomsten en kansen m.b.t. studentenhuisvesting en huisvesting van buitenlandse werknemers in relatie tot een potentiële rol van een commerciële projectontwikkelaar?

Voor de beantwoording van deze deelvragen is een meervoudige casestudy uitgewerkt. Ook de informatie die naar voren is gekomen uit de interviews en mijn eigen inzicht en ervaring heeft geleid tot te beantwoording van deze deelvragen.

4.1 Operationalisatie

In dit hoofdstuk worden aan de hand van een meervoudige casestudy de hypothesen getoetst. Een vergelijking tussen de referentieprojecten is lastig aangezien ieder project uniek is door specifieke kenmerken, die de haalbaarheid van een project bepalen. Op hoofdlijnen is daarom gekeken naar de volgende eigenschappen van de projecten:

- Welke partijen zijn betrokken bij de realisatie en exploitatie van het project?
- Hoeveel (verschillende) eenheden heeft het project?
- Wat kenmerkt de locatie?
- Wat is de huurprijs per nacht / week / maand?
- Welke voorzieningen worden geboden?
- Wat zijn eventuele bijzonderheden aan dit project?
- In hoeverre is het project financieel haalbaar?

De financiële haalbaarheid is getoetst op basis van referentiegetallen en aannames. In bijlage 3.3 is een uitwerking opgenomen van de berekening per project.

4.2 Polenhotel, Wateringen

In 2007 is aan de Wateringveldseweg te Wateringen het eerste Polenhotel geopend. Een voormalige kantoorpand dat is gelegen op een bedrijventerrein, is destijds herontwikkeld tot een complex met een permanente logiesfunctie op basis van een artikel 19 procedure WRO (vrijstelling).

De ontwikkeling van het project is tot stand gekomen door een samenwerking tussen de gemeente Westland en Dutch Vastgoedondernemingen. Uitzendbureaus Groenflex en Van Koppen en Van Eijk

zijn huurder van het pand. Beide uitzendbureaus zijn gespecialiseerd in het uitzenden van onder andere Poolse werknemers.

Het gebouw stond al 7 jaar leeg toen dhr. Zantingh (eigenaar Groenflex) besloot het gebouw te willen verbouwen tot huisvesting voor buitenlandse werknemers. Het pand ligt op 300 meter van de A4 aan de rand van het Westland op een zichtbare A Locatie. Een succesfactor is dat het pand is gelegen aan het begin van het bedrijventerrein waardoor de ontsluiting met de openbare weg gunstig is te noemen. Anders gezegd: niet alle werknemers moeten dagelijks in grote aantallen het hele bedrijventerrein overbruggen, waardoor zij mogelijk de bereikbaarheid van andere bedrijven zouden belemmeren. De locatie is op enige afstand van woonwijken gelegen (circa 0,5 km).

Het gebouw heeft in totaal 115 twee- en drie- en vierpersoonskamers verdeeld over drie etages. Alle kamers zijn voorzien van een keukenblokje en televisie. In de vergunning die is verleend staat omschreven dat er maximaal 320 gasten tegelijkertijd gehuisvest mogen worden. Vooralsnog wordt die bezetting alleen gehaald in het hoogseizoen (maart t/m oktober). Ongeacht de grootte van de kamers of de hoeveelheid kamergenoten, betaalt iedereen een vast bedrag van €75,- per week (incl. G/W/E/I). Veelal jonge volwassenen (rond leeftijd van 30) worden hier gehuisvest. Het hotel biedt alleen huisvesting voor uitzendkrachten van Groenflex en Van Koppen en Van Eijk.

De locatie heeft circa 80 parkeerplaatsen, en uitgaande van het totaal aantal personen van 320 die tegelijk gehuisvest mogen worden (vergund), wordt een norm behaald van 0,25 (1/4), terwijl de norm in de gemeente is vastgesteld voor deze doelgroep op 0,3 (1/3).

Het gebouw heeft een SKIA keurmerk wat aangeeft dat het voldoet aan landelijk gestelde normen (*paragraaf 3.2*). Wat betreft faciliteiten is er onder andere overal internet en televisie met Poolse zenders, darts, poolbiljart, gokkast, 24 uur per dag een beheerder, flexibel voetbalelftal in Nederlandse competitie, fietsverhuur (€1 per dag) en diner bereid door een Poolse Kok (€15 per week).

Een opmerkelijke constatering is dat het pand eerder is ontwikkeld dan de beleidsnota 'Tijdelijk wonen in de gemeente Westland', waarin de gemeente Westland eisen stelt aan huisvesting voor buitenlandse werknemers. Zou het project er ook zijn indien deze ontwikkelingen in een omgekeerde volgorde hadden plaatsgevonden?

Een berekening in bijlage 3.3 toont aan dat het project enkel financieel haalbaar wordt geacht, mits er structureel een bezetting is van circa 85/90% is of het pand voor een lage waarde is aangekocht van circa € 2.700.000.

Informatie in deze paragraaf is afkomstig uit het interview met dhr. Zantingh (eigenaar pand en uitzendorganisatie) op 6 november 2012 om 15:00.



4.3 Hotel Westland, Maasdijk

In oktober 2008 is op bedrijventerrein Honderdland in Maasdijk het permanente Hotel Westland opgeleverd. Uitzendbureau Tido Vesta heeft initiatief genomen voor de ontwikkeling van het hotel. Dit uitzendbureau is sinds tien jaar actief in het uitzenden van Poolse werknemers in Nederland. Van Mierlo Bouwmaatschappij heeft het pand ontwikkeld, waarbij de architectuur is vervaardigd door R4a, Room for architecture.

Aanleiding voor de ontwikkeling van dit hotel was de huisvestingsproblematiek van buitenlandse medewerkers die door dhr. Mostert werd geconstateerd. Dhr. Mostert, die eigenaar is van het pand en van uitzendonderneming Tido Vesta, wilde een voorbeeld stellen voor andere gemeenten en organisaties in de rest van het land.

Het bedrijventerrein is gelegen op korte afstand van de A20 en heeft daarmee een snelle verbinding naar Naaldwijk en Maasluis. De locatie is tevens gelegen op korte afstand (<5 km) van het strand, Hillduinen, het Staelduinse bos en de Bonnenpolder. Net als het project in Wateringen, is er geen woonwijk in de directe omgeving van het complex (0,6 km afstand). De locatie heeft 131 parkeerplaatsen en twee taxi standplaatsen. Daarmee wordt voldaan aan de parkeernorm van 0,3 (1/3) van de gemeente Westland. De grond was reeds in het bezit van de ontwikkelende partij voorafgaand aan het project.

Hotel Westland is een drie sterren budgethotel met 131 kamers. Kamers zijn geschikt voor twee personen of op verzoek van gasten voor 3 personen. Daarmee biedt het hotel plaats voor 262 tot 393 personen. In totaal heeft het project een bebouwd oppervlak van 1.324 m² en 5.152 m² BVO. De bruto inhoud van het gebouw is 16.269 m³. De aanneemsom voor realisatie van dit project was circa € 4.300.000, -. excl. btw. Alle kamers hebben een gelijke oppervlakte van 21 m², met uitzondering van enkele kamers in de hoeken van het complex. Deze kamers zijn groter. Alle kamers zijn voorzien van badkamer met douche of ligbad. Daarnaast heeft iedere kamer een koelkast, televisie en internetaansluiting. Het gebouw heeft een SKIA keurmerk en voldoet daarmee aan landelijke richtlijnen voor tijdelijke huisvesting van buitenlandse werknemers.

Op elke verdieping kunnen de gasten gebruik maken van wasmachines en magnetrons. Ook er is een recreatieruimte waar men met elkaar kan ontspannen. Iedere avond biedt het restaurant van het hotel de mogelijkheid om Pools te dineren. Tot slot is er tevens een brasserie op het complex.

De voornaamste knelpunten bij dit project waren de contouren binnen het bestemmingsplan waarin gebouwd mocht worden. Daardoor was het lastig e.e.a. praktisch uitvoerbaar in te passen. Daarnaast moest de omgeving nauw betrokken worden bij het project en heeft er continue overleg plaatsgevonden met hen vanaf het ontwerp tot de oplevering, om daarmee weerstand te voorkomen. Een belangrijke succesfactor van dit project is de bereidheid geweest van de gemeente om adequaat mee te helpen de vergunning tijdig af te geven. Eerder heeft een andere architect plannen uitgewerkt voor de locatie, echter kon het ontwerp niet worden uitgevoerd. Daarmee was kostbare tijd verloren. Vervolgens heeft R4a, na opdrachtverstrekking in mei 2007, er voor gezorgd dat 31 augustus 2007 de bouwvergunning kon worden aangevraagd. Op 23 oktober 2007 is die vergunning afgegeven.

Het casco van dit gebouw is dermate flexibel, dat de lay out van het gebouw eenvoudig aanpasbaar is. Daarmee wordt de mogelijkheid geboden om zonder rigoureuze ingrepen ruimtes te verkleinen en te vergoten. In de toekomst leent het gebouw zich daarmee ook voor andere functies. Hiermee wordt gepoogd een hogere restwaarde te behalen. De gevels zijn gemaakt van prefab beton en behandeld aan de oppervlakte met sierbeton.



Een bijzonderheid aan het project is dat het naast dat het voldoet aan het SKIA keurmerk, tevens voldoet aan specificaties voor een standaard 3 sterren hotel. Uitgaande van een berekening in bijlage 3.3 is dit project haalbaar vanaf een bezetting van 80%.



Informatie in deze paragraaf volgt uit contact met dhr. Klompenhouwer (architect Room 4 Architecture R4a) die de architectuur van dit project heeft vervaardigd.

4.4 Labour hotel, Den Haag

Naar verwachting zal eind november, na een bouwperiode van drie maanden, aan de Calandkade 150/152 te Den Haag een tijdelijke Labour hotel worden opgeleverd voor huisvesting van specifiek buitenlandse werknemers.

Initiatiefnemers van dit project zijn Otto Workforce, Jan Snel Group en Jobhousing. Dit project is de eerste van vele dat wordt gerealiseerd vanuit een samenwerkingsverband tussen deze partijen. Zij verwachten, onder de naam RIEFF, nog vele soortgelijke projecten in de toekomst te realiseren.

Het project wordt vervaardigd met containerunits (bouwsysteem Jan Snel Group) die volledig zijn omgebouwd tot volwaardige woonruimtes, die voldoen aan ABU richtlijnen. Het project bestaat uit 99 tweepersoonskamers in 4 bouwlagen en heeft daarmee capaciteit voor 198 personen. Iedere unit heeft een bruto oppervlakte van 28 m². Het project heeft een totale omvang van circa 2900 m² BVO.

Op basis van artikel 2.12, eerste lid onder a sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is voor dit project een afwijkingsbesluit vastgesteld en een omgevingsvergunning verleend.

De locatie van 2.000 m² is onderdeel van een binnenstedelijk herontwikkelingsgebied en maakt tevens deel uit van een voormalig bedrijventerrein Laakhaven West. De grond wordt bouwrijp aangeleverd en is gesaneerd op kosten van de gemeente. De locatie heeft voor een periode van 10 jaar een vrijstelling van het vigerende bestemmingsplan en daarmee tijdelijk een logiesbestemming. Gedurende die periode wordt de grond verhuurd door de gemeente. De locatie heeft 58 parkeerplaatsen. Daarmee ligt de parkeernorm op één auto per drie werknemers.

Iedere woonunit is voorzien van een eigen badkamer en keuken. Daarnaast zijn de kamers volledig gemeubileerd en voorzien van internet en kabeltelevisie. Tot slot is de accommodatie voorzien van een fitnessruimte, een onderwijsruimte en een wasruimte. Er zal 24 uur per dag een beheerder beschikbaar zijn voor controle op het beleid.

In bijlage 3.3 toont een berekening van de financiële haalbaarheid van dit project aan dat het project met de aankoop van de grond niet haalbaar is. Nu de grond wordt gehuurd van de gemeente zijn aankoopkosten niet van toepassing en zullen de huurlasten ten kosten gaan van het rendement.

Informatie in deze paragraaf is afkomstig uit het interview met dhr. Derks (medewerker Jobhousing) op 1 november 2012 om 15:00. Daarnaast heeft contact dhr. Van der Neut (hoofd Commercie Jan Snel Group BV) informatie opgeleverd.



4.5 Short Stay Facility (SSF), Dordrecht

Aan de Maarten Harpertsz Trompweg 235 te Dordrecht biedt woningcorporatie Woonbron sinds 1998 een Short Stay Facility. De accommodatie biedt een combinatie van voorzieningen, waaronder tijdelijk wonen (van onder andere buitenlandse werknemers), zaal- en kamerverhuur voor bijvoorbeeld vergaderingen of feesten en partijen, een werkplek voor geestelijk en lichamelijk gehandicapten en een restaurantfunctie voor de wijk.

Initiatiefnemers voor dit project zijn woningcorporatie Woonbron (dhr. Hagens) en de gemeente Dordrecht. De bestaande locatie waarop een voormalig verzorgingshuis stond, die in eigendom was van de gemeente, is voor een symbolisch bedrag van € 1,- beschikbaar gesteld, waarna de woningcorporatie voor € 3.500.000,- (prijspeil 1998 excl. btw) (Berg van den, 2002), het pand heeft ontwikkeld (Woonbron heeft een eigen ontwikkelingsstak). Hiervoor was een prijsvraag uitgeschreven door de gemeente. In eerste instantie was er veel reuring onder bewoners in de woonwijk maar na verscheidene informatieavonden is draagvlak gestimuleerd. Door samenwerking van de gemeente Dordrecht, enkele zorginstellingen en Woonbron, is het project in de huidige vorm tot stand gekomen.

Het pand bestaat uit 189 appartementen, waarvan 3 tweepersoonskamers en 186 eenpersoonskamers. Alle appartementen zijn voorzien van een woon/slaapgedeelte, een keuken (voorzien van kookplaat en magnetron) en een badkamer. De appartementen zijn gemeubileerd of ongemeubileerd te huur. Daarnaast wordt een deel commercieel verhuurd (60%) en een deel sociaal verhuurd (40%). In het gebouw wordt dit niet van elkaar gescheiden. Een appartement heeft een oppervlakte van circa 22 m². Prijzen variëren van € 555,- inclusief Gas/Water/Electra/Internet voor een eenpersoonskamer tot € 772,- inclusief Gas/Water/Electra/Internet voor een

tweepersoonskamer. De gemiddelde bezettingsgraad is 93% (naar schatting 60% zonder de buitenlandse werknemers). Appartementen worden als zelfstandige woonruimte aangemerkt, waardoor men huurtoeslag kan aanvragen. In de plint worden enkele commerciële ruimtes verhuurd aan bedrijven voor circa € 100, - m2 VVO per jaar.

Het complex is gelegen aan de periferie van de naoorlogse woonwijk Wielwijk in Dordrecht West, wat grenst aan de A16 en de wijk Krispijn. Jaren terug is gestart met herstructurering van de wijk en tot 2025 worden nog circa 1.000 woningen gesloopt. Zoals dhr. Nobel aangaf in het interview op 19 november 2012, worden ook veel sloopwoningen tijdelijk ingezet voor huisvesting van buitenlandse werknemers. Voor de locatie zijn voldoende parkeerplaatsen aanwezig.

Met iedere bewoner wordt een intake gehouden om te bepalen of iemand geschikt is om tijdelijk in SSF te wonen. Tijdens deze intake worden gedrag/huisregels uitgelegd. Huisvesting wordt aangeboden aan mensen die er minimaal twee weken willen wonen en maximaal 6 maanden. Eventueel kan eenmalig na die zes maanden het termijn verlengd worden met 6 maanden. Het opzegtermijn bedraagt 3 werkdagen.

De belangrijkste succesfactoren van het complex zijn de uitgebreide doelgroepenmix, wasserettevoorziening, kleinschalige Albert Heijn en dagelijks beheer 24 uur per dag door corporatie of studenten in de nacht (in ruil voor huisvesting). Daarnaast is verhuur van een grote zaal (capaciteit voor 250 mensen) een belangrijke inkomstenpost. Vrijwel wekelijks worden hier bruiloften of andere feesten gehouden. Daarnaast wordt de ruimte op avonden doordeweeks verhuurd aan een plaatselijke dansvereniging. Knelpunten waren de hoge investeringskosten i.v.m. extra veiligheid (specifieke doelgroepen) en weerstand vanuit de wijk.

In aansluiting op de bewering van de dhr. Nobel, wordt op basis van een berekening in bijlage 3.3 het project alleen financieel haalbaar geacht bij een goedkope aankoopsom van de locatie. In dit geval is dat aan de orde namelijk € 1,-.



“Zonder het beschikbaar stellen van de grond door de gemeente, was het financieel niet haalbaar.” (interview dhr. Nobel 19 november 2012 om 14:00.)

4.6 Aanvullende informatie

Respondenten zijn gevraagd naar wat zij als succesfactoren en knelpunten achten bij huisvesting van buitenlandse werknemers. Daarnaast is hen gevraagd waarom projecten zijn afgeblazen. Afzonderlijk zullen de uitkomsten over deze onderwerpen worden behandeld. Alhoewel respondenten op verschillende manieren betrokken zijn bij huisvesting van buitenlandse werknemers, zijn zij allen bekend met projecten in de praktijk en kunnen zij naar hun perceptie succesfactoren en knelpunten benoemen. Deze succesfactoren zijn opgesomd en toebedeeld naar categorieën. De meest genoemde categorieën worden besproken.

Succesfactoren

De meest genoemde succesfactoren hebben betrekking op intensieve samenwerking tussen partijen (19%), planologische kenmerken (16,7%) en het dagelijks beheer (16,7%). Intensieve samenwerking op lokaal niveau met alle belanghebbende partijen hebben het succes van verschillende projecten bepaald. Wat betreft planologische kenmerken wordt veelal afgelegen locaties op afstand van dichtbevolkte woonwijken genoemd als succesfactor. Tot slot wordt het beheer door middel van wekelijkse controle bij kleinschalige huisvesting en 24-uur per dag beheer bij grootschalige projecten genoemd als belangrijke succesfactor.

Knelpunten

De meest genoemde knelpunten hebben betrekking op de financiële haalbaarheid (22%) door het uitblijven van partijen die zich langdurig willen binden en de onzekerheid wat betreft de bezettingsgraad. Daarnaast wordt wet- en regelgeving genoemd (22%) en tot slot ook planologische eisen ten aanzien van verkeer, milieu en geluid (18%).

Afblazen projecten

De meest genoemde oorzaken waarom projecten zijn afgeblazen zijn onder te brengen in de categorie 'samenwerking gemeente' (28%) door het ontbreken van draagvlak binnen de gemeenteraad. Daarna volgen weerstand door de omgeving (25%) en financiële haalbaarheid (25%).

4.7 Huisvesting buitenlandse werknemers versus studentenhuisvesting.

Eerder in dit rapport is omschreven dat de opzet en onderzoeksmethodiek van dit onderzoek is afgeleid van een onderzoek uit 2011 waarin is onderzocht in hoeverre studentenhuysvesting kansen biedt voor een commerciële ontwikkelaar. Door dit onderzoek op een zelfde wijze uitvoeren, kan een vergelijking worden gemaakt tussen de bevindingen ten aanzien van studentenhuysvesting en bevindingen ten aanzien van huysvesting voor buitenlandse werknemers. Daarmee is hypothese 4 tot stand gekomen:

Zowel huysvesting voor buitenlandse werknemers, als huysvesting voor studenten bieden weinig kansen voor een commerciële ontwikkelaar.

Om een vergelijking te kunnen maken zal eerst op hoofdlijnen. Een korte samenvatting van de resultaten uit het onderzoek uit 2011 is in bijlage 4. De vergelijking richt zich op overeenkomsten en verschillen. Afzonderlijk zullen beiden worden behandeld. Aansluitend zullen kansen worden benoemd.

Overeenkomsten

De volgende overeenkomsten worden waargenomen tussen studentenhuysvesting en huysvesting voor buitenlandse werknemers, en daarbij de rol van een commerciële ontwikkelaar:

Onzekere toekomstverwachting aantallen

Van beide doelgroepen wordt verwacht dat het aantal in Nederland groeit en daarmee de vraag naar huysvesting groter zal worden. Nu echter het nieuwe kabinet studiefinanciering

wil omzetten naar een lening⁷, zullen de verwachtingen van het aantal studenten in Nederland in te toekomst mogelijk worden bijgesteld. Kortom afhankelijk van externe factoren (bijvoorbeeld wet- en regelgeving) kan de groei en omvang van doelgroepen op kort termijn veranderen en dat brengt een bepaalde onzekerheid met zich mee. Voor buitenlandse werknemers is die onzekerheid groter dan voor studenten, maar dit is wel van invloed op investeringsbeslissingen van beleggers en projectontwikkelaars.

Lokale of regionaal probleem vereist een aanpak op soortgelijk niveau

Voor beide doelgroepen geldt dat problemen ten aanzien van tekorten aan huisvesting gepaard gaan met lokale of regionale omstandigheden. Door de kennis van en ervaring met beide doelgroepen op lokaal/regionaal niveau, kunnen maatregelen om het tekort te reduceren daarom beter op dat niveau worden opgepakt en uitgewerkt.

Samenwerking sociale huisvesters vereist

Sociale woningcorporaties moeten meer optreden om betaalbare huisvesting aan te bieden voor iedereen. Als corporatie zijn zij beter in staat huisvesting op zich te nemen (rente voordelen etc.) met een onrendabele top ten opzichte van andere commerciële partijen. Daarnaast kunnen zij huisvesting die naar verwachting binnen enkele jaren gesloopt zal worden, aanbieden als tijdelijke voorziening.

Huisvesting in particuliere sector

Alhoewel dit niet cijfermatig kan worden onderbouwd wordt ook het merendeel van buitenlandse werknemers opgevangen in de particuliere woningmarkt. Voor studenten was dit 71% in 2011.

Onzelfstandig woonruimte

Net als buitenlandse werknemers (78%) (Risbo, 2009) wonen studenten (62%) (Hagen, 2011) in verhouding meer onzelfstandig dan zelfstandig.

Absolute woonlasten

Zowel studenten als buitenlandse werknemers betalen nagenoeg dezelfde woonlasten per maand inclusief gas/water/elektra. In 2011 betalen studenten gemiddeld € 327,- huur per maand all-in voor woningen in de sociale sector en € 356,- per maand voor woonruimte in de particuliere sector (Hagen, 2011). Buitenlandse werknemers betalen gemiddeld € 340,- per maand all-in (Risbo, 2009).

Verschillende doelgroepen om financiële haalbaarheid te stimuleren

In beide onderzoeken wordt een doelgroepenmix voorgesteld om projecten eerder financieel haalbaar te maken. Daarbij moet worden opgemerkt dat voor studenten een doelgroepenmix zou kunnen dienen ter compensatie van een onrendabele top en voor huisvesting van buitenlandse werknemers er meer kans zal zijn op een hogere bezetting. Vertaald naar vastgoed is een short stay facility een voorbeeld waarin doelgroepen met elkaar gemixt worden.

⁷ Dit was nog niet bekend ten tijde van het onderzoek door dhr. Hagen (2011).

Verschillen

De volgende verschillen worden waargenomen tussen studentenhuisvesting en huisvesting voor buitenlandse werknemers, en daarbij de rol van een commerciële ontwikkelaar:

“De dodelijke driehoek”

Terwijl productie van studentenhuisvesting (wat in veel gevallen een woonfunctie heeft) wordt belemmerd door “de dodelijke driehoek”, waarbij het bouwbesluit bouwen te duur maakt, het woningwaarderingssysteem de huur reguleert naar een te laag niveau en huren ook kunstmatig laag worden gehouden i.v.m. mogelijkheid tot huurtoeslag, geldt voor huisvesting van buitenlandse werknemers vaak minder strenge regelgeving vanuit het bouwbesluit (in verband met logiesfunctie in plaats van woonfunctie) en worden huur of andere kosten op een andere wijze gereguleerd ter bescherming tegen uitmelkpraktijken.

Duur van het verblijf op een vaste locatie

In tegenstelling tot studenten die vaak een aantal jaar ergens blijven wonen gedurende hun studententijd, verblijft het merendeel van de buitenlandse werknemers voor een kortere periode van gemiddeld circa 13,77 maanden in Nederland (ABU, 2011). Laat staan hoelang buitenlandse werknemers verblijven op één plek in Nederland. Voor beide groepen wordt wel een toename waargenomen in respectievelijk de duur van het verblijf in Nederland of de studieperiode.

Maatschappelijke weerstand en draagvlak overheid

Alhoewel dit niet met cijfers kan worden onderbouwd, wordt naar verwachting minder weerstand geboden tegen huisvesting van studenten en is er meer draagvlak bij de overheid, dan dat daar sprake van is bij tijdelijke huisvesting van buitenlandse werknemers.

(Gebrek aan) Structureel tekort

Weliswaar verschilt het tekort aan studentenhuisvesting per regio of stad, maar de omvang van de druk verschilt veel minder in tijd. Ofwel, het tekort heeft een redelijk structurele omvang gedurende een kalenderjaar. Aangezien buitenlandse werknemers veelal seizoensgebonden arbeid verrichten, is de vraag naar huisvesting niet structureel gedurende een kalenderjaar, maar schommelt dit afhankelijk van de seizoenen en de omvang van de oogst.

Kansen

Nu de voornaamste overeenkomsten en verschillen zijn bepaald, kunnen mogelijke kansen worden geformuleerd voor een commerciële ontwikkelaar.

Short Stay Facility met verschillende doelgroepen

Mits verschillende doelgroepen op een plezierige manier met elkaar kunnen samenwonen, zou een mix van onder andere (buitenlandse) studenten en buitenlandse werknemers bijdragen aan een meer stabiele bezettingsgraad en dekking van onrendabele top door commerciële huisvesting van buitenlandse werknemers. Respondenten voorzien dat door het mixen van verschillende urgente woongroepen, de weerstand uit de gemeenschap zal

afnemen en het draagvlak, door het hogere maatschappelijke doel, zal toenemen. Short Stay Facility Dordrecht is het bewijs van succesvolle huisvesting van verschillende urgente woongroepen (*paragraaf 4.5*). Of dit daadwerkelijk zo is zal nader onderzocht moeten worden.

“Combinatie tussen buitenlandse werknemers en studenten en goede combinatie voor huisvesting.”

“Buitenlandse werknemers en buitenlandse studenten kunnen prima samen een gebouw bewonen. Expats passen niet in deze combinatie.”

“Huisvestingsproblematiek bij buitenlandse werknemers is veelal gelijk aan studentenhuisvestingsproblematiek.”

“Een doelgroepenmix moet worden bepaald om een rendabel vastgoedconcept te kunnen realiseren voor tijdelijke huisvesting. Wanneer het hoogseizoen is afgelopen en daarmee veel buitenlandse werknemers terugkeren naar het land van herkomst, zal een andere partij de bezetting van de accommodatie moeten opvullen. Deze doelgroepenmix is nog onbekend.”

4.8 Conclusie & hypothesen

Conclusie

In dit hoofdstuk zijn bevindingen uit hoofdstuk 2 en 3 getoetst aan de praktijk. Dit hoofdstuk heeft aangetoond dat zowel tijdelijke nieuwbouw, permanente nieuwbouw en permanente verbouw succesvol is toegepast om huisvesting voor buitenlandse werknemers te realiseren. Enkele overeenkomsten worden opgemerkt ten aanzien van de referentieprojecten:

Locatie

Met uitzondering van één project zijn alle accommodaties gelegen op een (voormalig) bedrijventerrein en daarmee op enige afstand van dichtbevolkte woonwijken.

De SSF Dordrecht ligt weliswaar niet op een bedrijventerrein maar wel aan de rand van een woonwijk. Daarnaast zijn alle accommodaties gelegen in de directe omgeving van grootschalige autowegen (A of N wegen) en daarmee is de bereikbaarheid optimaal.

Belegger

Met uitzondering van opnieuw één project worden alle projecten langdurig gehuurd door uitzendbureaus. Daarbij zijn twee projecten in eigendom van uitzendbureaus. Alleen de SSF Dordrecht wordt beheerd door een woningcorporatie.

Single doelgroep

Met uitzondering van opnieuw één project worden de projecten sec geëxploiteerd met huisvesting van buitenlandse werknemers. SSF Dordrecht huisvest verschillen urgente woongroepen.

(On)zelfstandige woonruimtes

Met uitzondering van opnieuw één project bieden de projecten alleen onzelfstandige kamers aan voor twee tot vier personen. SSF Dordrecht biedt wel zelfstandige woonruimtes aan maar tegen een hogere prijs (verschil € 250, - incl.)

Logiesfunctie

Alle projecten hebben een logiesfunctie.

Bijzonderheden financiering

Bij alle referentieprojecten zijn ergens kostenvoordelen behaald. Hiermee wordt bedoeld op:

- Aankoop van de locatie Dordrecht voor € 1,-.
- Locatie wateringen stond 7 jaar leeg en zal naar verwachting goedkoop zijn aangekocht.
- Locatie Maasdijk was reeds in bezit van ontwikkelaar voorafgaand aan het project.
- Locatie Den Haag is bouwrijp (na sanering) opgeleverd door gemeente en wordt verhuurd voor een periode van 10 jaar.

Beheer en faciliteiten

Iedere accommodatie is voorzien een beheerder die 24 uur per dag aanwezig is. Daarnaast bieden alle accommodaties faciliteiten ter ontspanning.

Een vergelijking tussen studentenhuysvesting en huysvesting voor buitenlandse werknemers, en daarbij de potentiële rol van een commerciële ontwikkelaar biedt inzichten in verschillen en overeenkomsten. De voornaamste overeenkomsten zijn:

- Onzekere toekomstverwachting aantallen
- Lokale of regionaal probleem vereist een aanpak op soortgelijk niveau
- Samenwerking sociale huysvesters vereist
- Huysvesting in particuliere sector
- Onzelfstandig woonruimte
- Absolute woonlasten
- Verschillende doelgroepen om financiële haalbaarheid te stimuleren

De voornaamste verschillen zijn gebleken:

- (Gebrek aan) Structureel tekort
- Maatschappelijke weerstand en draagvlak overheid
- Duur van het verblijf op een vaste locatie
- “De dodelijke driehoek”

Uitgaande van de overeenkomsten en de verschillen ligt er een kans voor een commerciële ontwikkelaar om onderzoek te doen naar een de mogelijkheden van een Short Stay Facility, waar verschillende doelgroepen op een plezierige manier met elkaar kunnen samenwonen. Daar zou een mix van onder andere (buitenlandse) studenten en buitenlandse werknemers kunnen resulteren in een accommodatie met een meer stabiele bezettingsgraad en dekking van onrendabele top door commerciële huysvesting van buitenlandse werknemers. Door verschillende urgente woongroepen te mixen zal de weerstand uit de gemeenschap afnemen en zal het draagvlak, door het hogere maatschappelijke doel, toenemen. Short Stay Facility Dordrecht is het bewijs van succesvolle huysvesting van verschillende urgente woongroepen (*paragraaf 4.5*).

Hypothesen

Wat betreft hypothese 1 is er geen aanpassing vereist. Referentie projecten zijn tot stand gekomen in samenwerking met uitzendondernemingen die zich langdurig willen vastleggen voor afname van het projecten. Wat betreft hypothese 2 geldt dat alle projecten grootschalig zijn opgezet en partijen ervaren geen toegenomen leegstand. Dat alternatieve vormen van huisvesting wordt aangeboden komt wel naar voren. Alle projecten gelegen op (voormalige) bedrijventerreinen, waarbij de kans op weerstand kleiner is. Alleen SSF Dordrecht en Hotel Westland hebben intensieve samenwerking met de gemeenschap gevegd, om het project in de huidige vorm ontwikkeld te krijgen. Daarmee blijft hypothese 3 ongewijzigd. Tot slot is gebleken dat het succes van projecten wordt bepaald door een intensieve samenwerking tussen partijen die bekend zijn met de regionale en lokale ontwikkelingen. Ofwel, een aanpak op micro niveau is nodig om succesvolle projecten te realiseren (hypothese 5).

In dit hoofdstuk is voor het eerst de koppeling gemaakt tussen huisvesting voor studenten en huisvesting voor buitenlandse werknemers. Er zijn veel overeenkomsten ontdekt tussen beide doelgroepen, maar ook enkele verschillen die van invloed zijn op het verschil in de potentiële rol van een commerciële ontwikkelaar. Een mogelijke rol van een commerciële ontwikkelaar zou betrekking hebben op het creëren van short stay facilities waar zowel studenten als buitenlandse werknemers gehuisvest kunnen worden.

Hypothese 1

Door het volatiele karakter van de vraagzijde naar tijdelijke huisvesting, is het voor projectontwikkelaars alleen interessant om te ontwikkelen, mits (langdurige) afzet is gegarandeerd.

Hypothese 2 (bijgesteld)

Buitenlandse werknemers worden in relatieve zin meer gehuisvest in reguliere woningen (met enkele huisgenoten) en relatief minder in grootschalige gebouwcomplexen. In absolute zin wordt niet meer leegstand waargenomen in grootschalige gebouwcomplexen dan voorgaande jaren.

Hypothese 3

Maatschappelijke draagvlak en samenwerking met gemeenten beperken de werking van het vierkwadrantenmodel en daarmee de mogelijkheden van een commerciële projectontwikkelaar om in te spelen op het tekort aan tijdelijke huisvesting voor buitenlandse werknemers.

Naast bovenstaande hypothesen is er tevens een hypothese opgesteld waarin een relatie wordt gelegd met de markt voor huisvesting van studenten.

Hypothese 4

Zowel huisvesting voor buitenlandse werknemers, als huisvesting voor studenten bieden (voorlopig) weinig kansen voor een commerciële projectontwikkelaar.

Hypothese 5 (toegevoegd)

Specifieke regionale en lokale ontwikkelingen, vereisen een intensieve samenwerking op lokaal/regionaal niveau tussen projectontwikkelaars, gemeenten, corporaties, werkgevers (organisaties) en andere betrokken partijen, om succesvol projecten te kunnen realiseren.

5. Conclusie

In dit hoofdstuk zullen de belangrijkste conclusies worden getrokken en daarmee antwoord worden gegeven op de hoofdvraag. Daarnaast worden aanbevelingen gedaan en wordt er gereflecteerd op het onderzoek.

5.1 Conclusie

Conclusie

Door middel van het beantwoorden van verschillende deelvragen is antwoord gezocht op de volgende hoofdvraag:

In hoeverre kan een commerciële projectontwikkelaar succesvol inspelen op het tekort aan tijdelijke huisvesting voor buitenlandse werknemers in Nederland?

De heeft geleid tot de volgende bevindingen:

Het overgrote deel van de buitenlandse werknemers in Nederland afkomstig is uit één van de MOE-landen (91%), laag tot middelbaar is opgeleid (85%), werkzaam is in een sector met een agrarisch karakter en woonachtig in de Duin- en Bollenstreek, het Westland, Oost-Brabant en Noord-Limburg. Op basis van de duur van het verblijf in Nederland kunnen zij worden verdeeld in drie groepen, te weten:

- Werknemers die kort (maximaal 4 maanden) in Nederland verblijven om seizoensgebonden arbeid te verrichten.
- Werknemers die een zogeheten middellang termijn van maximaal 36 maanden verblijven.
- Werknemers die zich permanent willen vestigen in Nederland.

Uit het onderzoek in 2009 bleek 25% (zeer) ontevreden te zijn over de wijze waarop zij werden gehuisvest. Dit had met name betrekking op werknemers die kort in Nederland verbleven om seizoensgebonden arbeid te verrichten. Anno 2012 zijn respondenten over het algemeen (71 %) positief over de wijze waarop buitenlandse werknemers worden gehuisvest. Buitenlandse werknemers worden in verschillende concepten gehuisvest. Voorbeelden hiervan zijn grootschalige groepsaccommodaties, hotels, vakantieparken, voormalige schoolgebouwen en kloosters, etc. Momenteel worden de meeste mensen (52%) gehuisvest in reguliere woningen (met enkele huisgenoten). De leegstandwet biedt daarbij de mogelijkheid om woningen tijdelijke te verhuren tot het moment waarop zij verkocht worden. Alhoewel in relatieve zin huisvesting in reguliere woningen is toegenomen, worden er in absolute zin niet minder buitenlandse werknemers gehuisvest in grootschalige gebouwcomplexen. Als gevolg van tijdelijke huisvesting in reguliere woningen, is de markt meer ontspannen gebleken dan aanvankelijk werd aangenomen.

Huisvesting van buitenlandse werknemers is beperkt financieel haalbaar gebleken. Mits partijen zich langdurig willen verbinden aan een pand en daarmee huuropbrengsten gegarandeerd zijn, is het haalbaar. Slechts enkele uitzendbureaus zijn hiertoe bereid of nemen zelf initiatief om permanente huisvesting te realiseren.

Op basis van een laatste schatting waren er in 2011 circa 280.000 buitenlandse werknemers in Nederland. Echter is er tot op heden veel onduidelijkheid over het aantal buitenlandse werknemers, nu en in de toekomst. Daarnaast is de vraag naar huisvesting volatiel en afhankelijk van de seizoenen. Dit brengt onzekerheden met zich mee wat betreft de bezettingsgraad en daarmee investeringsbeslissingen.

Een gebrek aan maatschappelijk en politiek draagvlak geldt als voornaamste oorzaak voor het tekort aan huisvesting voor buitenlandse werknemers. Anders gezegd, **onbekend maakt onbemind**.

Marktwerking vanuit de theorie van het vierkwadrantenmodel heeft tot op heden niet geleid tot een evenwichtssituatie tussen vraag (D) en aanbod (S). Door het reguleren van huurprijzen (R) blijven prijzen op een bepaald niveau, ondanks een toegenomen vraag. Waardes in de beleggersmarkt (P) stijgen daardoor niet. De volatiele vraag en daarmee de zwakke markt kan zelfs leiden tot hoge risicopremies (kapitalisatiefactor daalt) waardoor waardes (P) kunnen zakken. Zolang deze waarde (P) niet hoger ligt dan $f(C)$ zal het niet interessant zijn om te ontwikkelen. Indien partijen speculeren op de toekomst en toch besluiten te bouwen, zullen ze de gemeente en gemeenschap moeten overtuigen van hun plannen.

De voornaamste oplossingen om het tekort te reduceren betreft het creëren van draagvlak onder de gemeenschap, het formuleren van stringent en eenduidig beleid door gemeenten en bieden van vergroten van het huisvesting aanbod door transformatie kantoren, instappen woningcorporaties en mogelijkheden Leegstandwet. Tot slot is gebleken dat een aanpak op micro niveau die zich kenmerkt door intensieve samenwerking tussen gemeenten, projectontwikkelaars, corporaties, uitzendbureaus, werkgevers, woonbemiddelingsbureaus en andere belanghebbende partijen, is vereist, waarbij kennis en ervaring met regionale ontwikkelingen zal leiden tot de meest effectieve en haalbare oplossing.

Een vergelijking tussen studentenhuisvesting en huisvesting voor buitenlandse werknemers laat zien dat er (voorlopig) weinig kansen zijn voor een commerciële projectontwikkelaar.

Beantwoordinghoofdvraag

Een onderscheid zal voor de beantwoording van deze vraag worden gemaakt in mogelijkheden op korte en lange termijn. Op korte termijn (0-2 jaar) is het voor een commerciële projectontwikkelaar beperkt haalbaar om huisvesting te realiseren voor buitenlandse werknemers, als gevolg van:

- het ontbreken van partijen die zich langdurig willen binden aan een huurcontract door de onzekere toekomstverwachting van buitenlandse werknemers in Nederland;
- reguliere woningen bieden op basis van de Leegstandwet vooralsnog voldoende aanbod;
- transformatie van vastgoed vaak nog te duur hoge aankoopkosten (boekwaarde) locatie;
- ontbreken van maatschappelijk draagvlak
- ontbreken van politiek draagvlak

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 particuliere woonhuizen zal afnemen. Daarmee zullen

buitenlandse werknemers moeten uitwijken naar alternatieve vormen van tijdelijke huisvesting en ligt er een kans voor commerciële projectontwikkelaars. Tot die tijd moet voorlichting worden gegeven om zowel maatschappelijk als politiek draagvlak te creëren. Naar verwachting zal door het overschot aan kantoorruimte afgeboekt worden op kantoren, waardoor transformatie eerder mogelijk zal worden. Kortom, alhoewel de mogelijkheden voor een commerciële projectontwikkelaar op korte termijn zeer beperkt zijn, zullen naar verwachting die mogelijkheden toenemen in de tijd.

5.2 Aanbevelingen

Naar aanleiding van de resultaten van het onderzoek worden de volgende aanbevelingen gedaan:

Vervolgonderzoek: Hoeveel (per regio of stad) buitenlandse werknemers zijn er in Nederland?

Nog steeds is er veel onduidelijkheid ten aanzien van het aantal buitenlandse werknemers in Nederland. Gemeenten zijn onderhand wel meer actief om deze doelgroep te registreren. Pas wanneer duidelijk wordt hoeveel buitenlandse werknemers er in Nederland verblijven (per seizoen) kan uitvoerbaar beleid worden geformuleerd door gemeenten en zal koudwatervrees van partijen om te investeren afnemen. Daarnaast zal zekerheid omtrent dit aantal leiden tot meer representatieve onderzoeksresultaten over deze doelgroep. (waaronder huisvestingsbehoeften).

Vervolgonderzoek: Op welke manier kan meer draagvlak worden gecreëerd onder gemeenschappen?

Zodra er methoden zijn bepaald om draagvlak te creëren onder de gemeenschap in wijken en regio's, zal de ontwikkeling van huisvesting voor buitenlandse werknemers mogelijk sneller opgelost kunnen worden.

Vervolgonderzoek: Wat zijn de effecten van huisvesting van buitenlandse werknemers versnipperd in de woonwijk en huisvesting geïsoleerd op één plaats buiten de woonwijk?

Zodra meer inzicht kan worden geboden in deze effecten kan huisvesting wellicht nog beter worden afgestemd op de behoeften van de buitenlandse werknemers zelf, en alle andere belanghebbende partijen. Misschien draagt huisvesting versnipperd in de woonwijk bij aan de leefbaarheid, worden buitenlandse werknemers gelukkiger en daarmee productiever of zal er minder sprake zijn van overlast. Onderzoek is hiervoor vereist.

Vervolgonderzoek: Welke urgente woongroepen kunnen succesvol met elkaar gemixt worden?

Door inzicht te krijgen in woonbehoeften van verschillende urgente woongroepen en specifiek onderzoek te verrichten naar referentieprojecten in de praktijk, kan een ideale mix van doelgroepen worden bepaald. Door verschillende doelgroepen te huisvesten wordt het risico op leegstaand gespreid en zal naar verwachting de bezettingsgraad meer stabiel worden.

Ontwikkelaars: Neem naast het doel om alleen winst te maken, tevens het doel in om maatschappelijk bij te dragen aan regionale of lokale ontwikkelingen.

Nog steeds zijn veel projectontwikkelaars sec uit op snelle transacties op de korte termijn. De gevolgen van vastgoedontwikkeling voor de lange termijn wordt daarbij slechts beperkt doordacht. De rol van projectontwikkelaars zal daarom moeten veranderen en meer gericht zijn op de lange termijn (bijvoorbeeld winst door exploitatie).

Woningcorporaties: Flexibel beleid voor tijdelijke huisvesting in sloopwoningen

Woningen die naar verwachting binnen twee jaar gesloopt zullen worden, maar die tot het moment van sloop leeg staan, kunnen ingezet worden voor tijdelijke huisvesting. Daarmee hebben corporaties extra inkomsten en hebben urgente woongroepen toch snel de beschikking over een zelfstandige woonruimte. Per object zal moeten worden bepaald of de investering voor het tijdelijke opknappen van de woning, opweegt tegen de inkomsten in de periode tot het moment van sloop.

5.3 Reflectie

Terugkijkend op het onderzoek ben ik tegen verschillende dingen aangelopen. Wat betreft het theoretisch kader, bleek het lastig om wetenschappelijke artikelen te vinden die van toepassing waren op het onderwerp. Er is weliswaar heel veel onderzoek verricht naar buitenlandse werknemers in Nederland, maar daarvan zijn heel weinig publicaties opgenomen in boekenreeksen, en zou er dus geen sprake zijn van wetenschappelijke literatuur.

Het empirisch onderzoek en daarbij de meervoudige case study vond ik het leukst om uit te werken, aangezien je mensen ontmoet uit het vakgebied die emoties uitspreken ten aanzien van het onderwerp. Door hun informatie en verschillende projecten in het land die ik heb bezocht, bleek mijn verwachting een hele andere wending te krijgen. Huisvesting bleek in veel mindere mate een technisch of financieel probleem, maar des te meer een maatschappelijk probleem.

De uitwerking van de interviews bleek lastiger dan aanvankelijk was gedacht. Doordat het interview half gestructureerd was en daarmee bestond uit met name open vragen, bleek het lastig om gegevens naderhand te kwantificeren. Aan de andere kant vraag ik mij af of in een enquête met gesloten vragen het maatschappelijke probleem naar voren zou zijn gekomen, zoals dat nu wel is gebeurd.

Nu uiteindelijk is gebleken dat er veel initiatieven worden voorgelegd bij gemeenten, had ik achteraf meer naar projecten aan sich kunnen kijken en in mindere mate personen daarover moeten interviewen. Dit had mogelijk geleid tot een kwantificeerbaar en daarmee meer generaliseerbaar onderzoek.

Literatuurlijst

Literatuur:

- Algemene Bond Uitzendondernemingen (2011) *Factsheet Ledenonderzoek Buitenlandse Werknemers*, Lijnden.
- Baarda, B., De Goede, M., Teunissen, J. (2005) *Basisboek Kwalitatief Onderzoek. Handleiding voor het opzetten en uitvoeren van kwalitatief onderzoek*, Wolters-Noordhoff, Groningen / Houten.
- Bak, R.L. (2012) *Stand van zaken; Nederlandse kantorenmarkt*, Halfjaarcijfers NVM Business, NVM Data & research, Nieuwegein.
- Beek, H.M. ter, J.W.M. Mevissen, J. Mur, C. Pool (2005), *Poolshoogte; onderzoek naar juridische constructies en kostenvoordelen bij het inzetten van Poolse arbeidskrachten in drie sectoren*, Den Haag: RWI en notitie Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE).
- Berg van den, A. (2002) *In Dordrecht staat een huis*, Woondrecht, Dordrecht, ISBN (90 807650 1 5)
- Bondt de, H., Grijpstra, D., (2008) *Nieuwe grenzen, oude praktijken*, Research voor Beleid, in opdracht van SNCU, Zoetermeer, projectnummer B3432.
- Bloemendal, C, & Gaalen van, R. (2011) *Buitenlandse bedrijven trekken vaker allochtone werknemers uit het buitenland dan Nederlandse bedrijven; sociaal economische trends 3^e kwartaal*, Centraal Bureau voor de Statistiek, Den Haag/Heerlen.
- Bureau Discriminatiezaken (2011), *Factsheet MOE-landers 2011 / kwartaal 4*, Den Haag.
- Burgers, J. (1997) *In the Margin of the Welfare State: Labour Market Position and Housing Conditions of Undocumented Immigrants in Rotterdam*, Urban studies, Vol. 35, No. 10, 1855-1868, 1998.
- Commissie Lessen uit recente arbeidsmigratie (2011), *Eindrapport Arbeidsmigratie in goede banen*, Tweede kamer der Staten Generaal, Den Haag.
- Cohen, A., Razin A. (2008), *The Skill Composition of Immigrants and the Generosity of the Welfare State: Free vs. Policy-Controlled Migration*, NBER werkdocument 14459.
- Centraal Bureau voor de Statistiek (2011) *Webmagazine (4 juli 2011); aantal werknemers uit midden- en oost-Europa in Nederland*, Centraal Bureau voor de statistiek, Den Haag / Heerlen.
- DiPasquale, D., Wheaton, (1996) *Urban economics and real estate markets*, Prentice Hall, New Jearsey.
- Entzinger, H. (2006). *De stelling van Han Entzinger: Polen zijn de ware gastarbeiders*. NRC Handelsblad, Gepubliceerd: 25 februari 2006, Gewijzigd: 1 maart 2006, PCM Uitgevers

- Hagen, R. (2011) *Studentenhuysvesting; Kans voor een commerciële ontwikkelaar*, afstudeerscriptie master Vastgoedkunde, Rijksuniversiteit Groningen, Groningen.
- Hilverink, H.G. (2004) *De vastgoedlezing 2004, de inefficiëntie van de woningmarkt*, Amsterdam School of Real Estate, Amsterdam, boekenreeks 16 (ISBN: 90- 73440-16-5)
- Loeff, E. (2010) *Een kansrijke woningmarkt in Limburg voor/door Poolse Arbeidsmigranten?; een onderzoek naar de noodzaak en de mogelijkheden voor verbetering van Poolse arbeidsmigranten in Limburg*, Technische Universiteit Eindhoven, Eindhoven.
- Mimoent, S. (2006) *Huisvesting buitenlandse medewerkers*, Bachelor thesis, Avans Hogeschool, Breda.
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2011) *Aantal MOE- landers in Nederland*, Brief aan de Tweede Kamer der Staten-Generaal, Den Haag
- Nationale verklaring van partijen betrokken bij de (tijdelijke)huysvesting van EU- arbeidsmigranten (2012) Den Haag.
- Nozeman, E.F. (2010) *Handboek Projectontwikkeling; Een veelzijdig vak in een dynamische omgeving*, studenteneditie NEPROM, Reed Business bv, Doetinchem.
- Oude Ophuis, R.J.M., Leveling, D. (2005) *De huysvestingsproblematiek bij tijdelijke werknemers uit het buitenland*, Regioplan Beleidsonderzoek, Amsterdam, Publicatienr. 1354.
- Risbo (2009). *Arbeidsmigranten uit Midden- en Oost-Europa; een profielschets van recente arbeidsmigranten uit de MOE-landen*, Erasmus Universiteit Rotterdam, Rotterdam.
- Romijn, G, en P. Besseling (2008). *Economische effecten van regulering en subsidiëring van de huurwoningmarkt*. CPB document No 165, Den Haag: Centraal Planbureau.
- Schaar van der, M. (2011) *Woonhotels, Evaluatie*, Stuurgroep Experimenten Volkshuysvesting, Rotterdam.
- Spaans-Plociennik, M. S. (2009), *Poolse arbeidsmigranten in Nederland; een tijdelijk of permanent verschijnsel*, masterthesis, Erasmus Universiteit Rotterdam, Faculteit der Sociale Wetenschappen.
- Uitvoeringsinstituut Werknemersverzekeringen (2012) *Over een tewerkstellingsvergunning voor buitenlandse personeel; informatie voor werkgevers*, UWV werkbedrijf, Zoetermeer.
- Verhoeven, N. (2007) *Wat is onderzoek?; Praktijkboek methoden en technieken voor het hoger onderwijs*, Tweede druk, Boom Onderwijs, Middelburg.
- Wilms, A.M., Houtkoop, A. (2011) *Buitenlandse werknemers en gecertificeerde uitzendbureaus 2010; een onderzoek naar cao afspraken over buitenlandse werknemers en gecertificeerde uitzendbureaus*, Ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid, Den Haag.
- Wit de, J (2006) *Open grenzen, eerlijk werk; onderzoek naar uitbuiting en oneerlijke concurrentie als gevolg van de toestroom van Poolse arbeidskrachten*, Socialistische Partij, Den Haag.

- Ministerie van VROM & SZW (2012) *Huisvesting, een zorg voor werkgevers*, Den Haag.

Internet:

- Belastingdienst (2012), *Zorg- en huurtoeslag*, geraadpleegd op 16 oktober 2012 via http://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/privetoelagen/informatie_over_toeslagen.
- Binnenlandsbestuur (2011), *Aantal migranten zal blijven stijgen*, geraadpleegd op 7 oktober 2012 via <http://www.binnenlandsbestuur.nl/sociaal/nieuws/aantal-migranten-zal-blijven-stijgen.2928164.lynkx>.
- Centraal Bureau voor de Statistiek (2011) *Migratie; het aantal mensen dat zich in Nederland vestigt*, geraadpleegd op 7 oktober 2012 via <http://www.cbs.nl/nl-NL/menu/themas/bevolking/publicaties/artikelen/archief/2012/2012-3547-wm.htm>.
- Centraal Bureau voor de Statistiek Statline (2012), *Nieuwbouwwoningen; inputprijsindex bouwkosten*, geraadpleegd op 14 november 2012 via <http://statline.cbs.nl/StatWeb/publication/?DM=SLNL&PA=80032ned&D1=a&D2=12,25,38,51,64-99&HDR=T&STB=G1&CHARTTYPE=2&VW=T>
- Certified Flex Home (2012) *Omschrijving keurmerk*, geraadpleegd op 20 november 2012 via <http://www.certifiedflexhome.nl/certifiedhome>.
- Flexwonenarbeidsmigranten.nl (2012) *Handhavingsrichtlijn WML verrekening huisvestingskosten*, geraadpleegd op 27 november 2012 via <http://www.flexwonenarbeidsmigranten.nl/nieuws/n383-handhavingsrichtlijn-wml-verrekening-huisvestingskosten/>
- Funda (2012) *Woningaanbod koopwoningen*, geraadpleegd op 26 november 2012 via <http://www.funda.nl/koop/>
- Gemeente Westland (2009) *Onderzoek naar pilot-locatie tijdelijke huisvesting buitenlandse werknemers*, geraadpleegd op 7 oktober 2012 via <http://www.westlandbedrijf.nl/?id=2874>.
- Logistiek (2009) *Buitenlandse krachten zijn een blijven factor*, geraadpleegd op 4 oktober 2012 via <http://www.logistiek.nl/Carriere-Mensen/personneelsbeleid/2009/2/Buitenlandse-krachten-zijn-blijvende-factor-LOGNWS107858W/>.
- Ministerie van BZK & Aedes (2012) *Woningcorporaties, Europese regelgeving en verhuur aan arbeidsmigranten*, geraadpleegd op 27 november 2012 via <http://www.flexwonenarbeidsmigranten.nl/nieuws/276-corporaties-europese-regelgeving-en-verhuur-aan-arbeidsmigranten-bzk/>
- Rijksoverheid (2012) *Wat houdt de Wet ruimtelijke ordening in?* geraadpleegd op 17 november 2012 via <http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/ruimtelijke-ordening-en-bereikbaarheid/vraag-en-antwoord/wat-houdt-de-nieuwe-wet-ruimtelijke-ordening-wro-in.html>

- Rijksoverheid (2012), *Leegstandwet biedt mogelijkheid tot tijdelijke verhuur*, geraadpleegd op 26 november 2012 via <http://www.rijksoverheid.nl/nieuws/2009/01/30/Leegstandwet-biedt-mogelijkheid-tot-tijdelijke-verhuur.html>
- Rijksoverheid (2012) *Woningwaarderingssysteem*, geraadpleegd op 14 november 2012 via <http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/vraag-en-antwoord/wat-is-de-maximale-huurprijs-van-een-zelfstandige-woning-of-serviceflat.html>
- SKIA (2012) *Omschrijving stichting en keurmerk*, geraadpleegd op 20 november 2012 via <http://www.skia-eu.com/register/het-keurmerk>.

Begrippenlijst

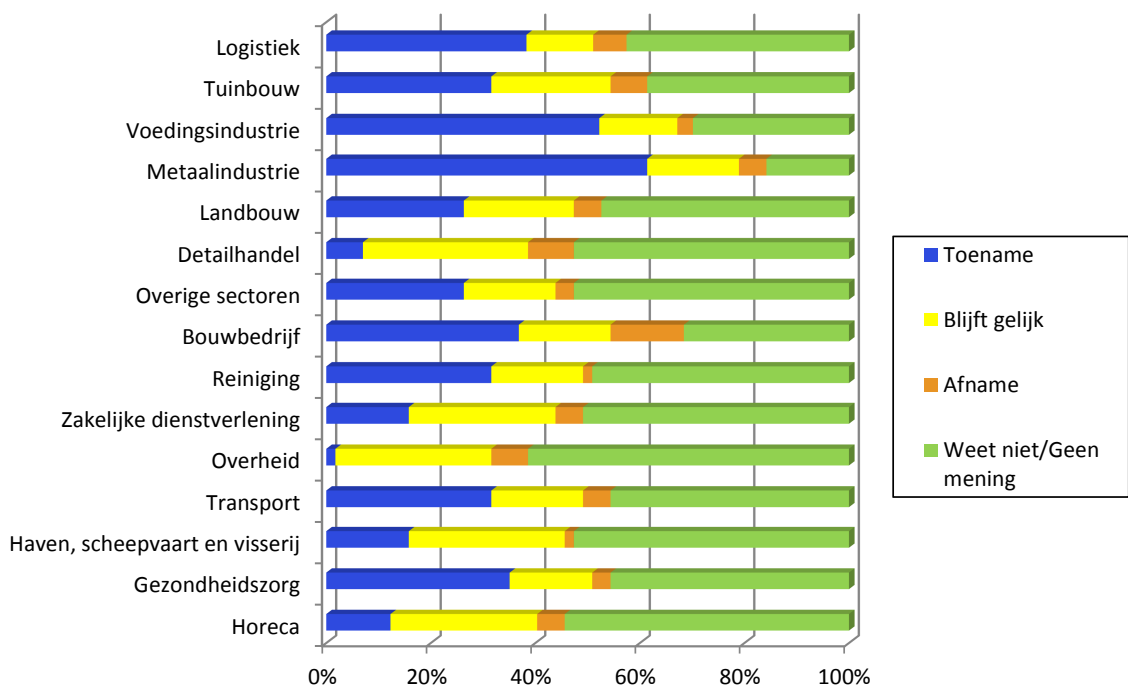
Bruto inkomen	Inkomen voor aftrek van premies en belastingen
De dodelijke driehoek	Verwijst naar onderlinge invloed tussen het bouwbesluit dat bouwen te duur maakt, het woningwaarderingssysteem dat de huur reguleert naar een te laag niveau en de huren ook kunstmatig laag worden gehouden i.v.m. mogelijkheid tot huurtoeslag (Hagen, 2011)
De sociale partners	De landelijke sociale partners betreffen de werkgeversorganisaties en de vakbonden die de belangen van werkgevers en werknemers in Nederland vertegenwoordigen.
Expertise centrum arbeidsmigranten	Platform waarop de meest actuele ontwikkelingen ten aanzien van arbeidsmigranten worden bijgehouden en gepresenteerd.
Liberalisatiegrens	De liberalisatiegrens wordt jaarlijks opnieuw vastgesteld en bepaalt of woningen of personen deel uitmaken van de sociale sector. Voor 2012 is de huurgrens bepaald op € 664,66 en de inkomensgrens is op € 34.085,-.
MOE-landen	Op 1 mei 2004 zijn de nieuwe lidstaten toegetreden tot de Europese Unie, waaronder de zogeheten Moe-landen, uit Midden- en Oost-Europa: Slovenië, Hongarije, Tsjechië, Estland, Letland, Slowakije, Litouwen en Polen.
Netto inkomen	Inkomen na aftrek van premies en belastingen
'Pendel' migratie	Structurele migratie van tijdelijke aard door personen die herhaaldelijk terugkeren om arbeid te verrichten en die naderhand terugkeren naar het land van herkomst
Pilot Locatie	Locatie die wordt gebruikt als onderzoeks/test locatie om huisvesting van buitenlandse werknemers te toetsen.
Tewerkstellingsvergunning	Een tewerkstellingsvergunning moet in sommige gevallen worden aangevraagd indien een buitenlandse werknemer in Nederland komt werken. De tewerkstellingsvergunning geldt alléén voor de werknemer en het werk waarvoor de vergunning is aangevraagd. Een tewerkstellingsvergunning is maximaal drie jaar geldig.
Uitmelkpraktijken	Symboliseert gebeurtenissen waarbij buitenlandse werknemers (net als koeien) worden uitgemolken ten aanzien van kosten, die niet in verhouding staan tot de baten.

Lijst met afkortingen

ABU	Algemene Bond Uitzendondernemingen
ARKA	Activiteiten, Recreatie, Cultuur en Advies
BVO	Bruto vloeroppervlakte
BZK	Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (Ministerie)
CBS	Centraal Bureau voor de Statistiek
cao	Collectieve arbeidsovereenkomst
EER	Europese Economische Ruimte
GBA	Gemeentelijke Basisadministratie
Havo	Hoger algemeen voortgezet onderwijs
Km	Kilometer
LURA	Lessen uit recente arbeidsmigratie
MOE	Midden- en Oost-Europa
NBBU	Nederlandse Bond van Bemiddelings- en Uitzendondernemingen
NIMBY	Not in my back yard
HKS	Herkenningsdienstsysteem van de politie
SIOD	Sociale Inlichtingen- en Opsporingsdienst
SKIA	Stichting Keurmerk Internationale Arbeidsbemiddeling
SSF	Short Stay Facility
SVB	De Sociale Verzekeringsbank
UWV	Uitvoeringsinstituut Werknemersverzekeringen
WML	Wet minimumloon en minimum vakantiebijslag
WNB	Werknemersbestanden
Wo	Wetenschappelijk onderwijs
WOZ	Wet waardering onroerende zaken
Wro	Wet ruimtelijke ordening (Na 1 juli 2008)
WRO	Wet op de ruimtelijke ordening (Voor 1 juli 2008)
R4a	Room 4 Architecture
Vmbo	Voortgezet middelbaar beroepsonderwijs
VVO	Verhuurbaar vloeroppervlak
Wabo	Wet algemene bepalingen omgevingsrecht
ZZP	Zelfstandig zonder personeel

Bijlage 1

Verschuivingen binnen sectoren (ABU, 2011)



Bijlage 2 Interview Huisvesting Buitenlandse Werknemers

Interview Huisvesting Buitenlandse Werknemers.

Datum:/...../ '12

a. Kennismaking

1. Wat is uw naam?
2. Bij welke organisatie bent u werkzaam?
3. Wat is uw functie binnen deze organisatie?
4. Hoe lang bekleedt u deze functie?
5. Wat is de rol van uw organisatie met betrekking tot huisvesting in het algemeen?
6. ~~Met welke vormen van huisvesting bent u bekend, waarbij speciaal beleid is vereist?~~ (Vervallen)
7. Wat is uw perceptie van huisvesting van buitenlandse werknemers in het algemeen in Nederland ?
8. Wat voor beleid hanteert uw organisatie ten aanzien van huisvesting voor buitenlandse werknemers?
9. Faciliteert uw organisatie specifiek de bouw van huisvesting voor buitenlandse werknemers? Zo ja, hoeveel eenheden zijn er in de afgelopen vijf jaar gerealiseerd?
10. Bij wie zou volgens u die verantwoordelijkheid moeten liggen in een rangorde van 1 -5?
(1= meest verantwoordelijk)

Vraag 10

- | | | |
|----|-----------------------------|-------|
| 1. | Werknemers | |
| 2. | Werkgevers / Uitzendbureaus | |
| 3. | Overheid | |
| 4. | Corporaties | |
| 5. | Overig, namelijk | |

b. Oorzaken tekort

Onderzoeken tonen aan dat het aantal buitenlandse werknemers in Nederland toeneemt. Naar verwachting zijn er 300.000 in 2015 (ABU, 2011) in Nederland.

11. Wat denkt u dat dit voor gevolgen heeft voor huisvesting van buitenlandse werknemers?

De duur van het verblijf in Nederland lijkt toe te nemen en de vraag naar zelfstandige woonruimte is groter geworden. Naast een kwantitatief tekort, is er dus ook een kwalitatief tekortaanwezig (25% is ontevreden over zijn / haarwoning) (ABU, 2011 & Risbo, 2009).

12. Kunt u dit bevestigen?
13. Hoe groot is de druk op de huisvestingsmarkt voor buitenlandse werknemers in de steden of regio's waarbinnen uw organisatie actief is op een schaal van 0-10? (0 = geen druk)
14. Wat zijn volgens u de belangrijkste oorzaken van het tekort van huisvesting voor buitenlandse werknemers?
15. Wat is naar uw idee groter, het kwantitatief of het kwalitatief tekort? En waarom?
16. Wat zijn de voornaamste oorzaken van het achterblijven van de productie?

Een opvallende constatering uit mijn literatuuronderzoek is dat grootschalige wooncomplexen in 2011 slechts 6% van de populatie huisvesten, terwijl in 2010 dit percentage 23,4 % was (ABU, 2011).

17. Kunt u dit bevestigen?
18. Wat zijn volgens u de belangrijkste oorzaken van deze ontwikkeling?

C. Oplossingen terugbrengen tekort

19. Wat zijn volgens u de belangrijkste oplossingen om het tekort van huisvesting voor buitenlandse te reduceren?
20. In hoeverre denkt u dat op een schaal van 1-10, leegstaande kantoren een rol kunnen spelen voor huisvesting van buitenlandse werknemers en waarom? (0 = geen rol)

d. Rol Projectontwikkelaar

21. Denkt u dat commerciële projectontwikkelaars een positieve bijdrage kunnen leveren om het tekort aan tijdelijke huisvesting voor buitenlandse werknemers terug te brengen? Wat zou hun rol kunnen zijn?
22. Denkt u dat andere commerciële partijen een positieve bijdrage kunnen leveren om het tekort aan tijdelijke huisvesting voor buitenlandse werknemers terug te brengen?
23. Verwacht u dat het voor een commerciële ontwikkelaar (financieel) interessant kan zijn te ontwikkelen binnen huisvesting voor buitenlandse werknemers?
24. Zijn jullie zelf reeds actief geweest met het ontwikkelen van projecten binnen de huisvesting voor buitenlandse werknemers? Zo ja, kunt u enkele projecten noemen?
25. Wat waren de succesfactoren bij gerealiseerde voorbeeldprojecten?

26. Wat waren knelpunten bij gerealiseerde voorbeeldprojecten?
27. Om welke reden(en) zijn niet gerealiseerde projecten afgeblazen?
28. Is het mogelijk meer informatie over deze projecten te ontvangen?

e. Vragen ontwikkelaar / corporatie

Kijkend naar projectontwikkeling in het algemeen, zijn de stichtingskosten opgebouwd uit grondkosten, bouwkosten en bijkomende kosten.

- a. Weet u, per variabele (grondkosten, bouwkosten, bijkomende kosten), oplossingen te noemen om de stichtingskosten te verminderen?
- b. Weet u manieren om meer opbrengsten te genereren om projecten binnen huisvesting voor buitenlandse werknemers financieel eerder haalbaar te maken?

e. Vragen gemeenten

- a. Hoeveel buitenlandse werknemers zijn (geregistreerd) werkzaam in uw gemeente?
- b. Wanneer heeft uw gemeente beleid opgesteld voor huisvesting van buitenlandse werknemers en wat was hiervoor de aanleiding?
- c. In hoeverre ervaart u weerstand tegen huisvesting van buitenlandse werknemers door andere bewoners in uw gemeente op een schaal van 1 t/m 10 (0 = geen weerstand)?
- d. Wat zijn de voornaamste risico's van huisvesting van buitenlandse werknemers?
- e. In hoeverre is uw beleid toegespitst op het beheersen van deze risico's op een schaal van 1 t/m 10?
- f. Op welke wijze wordt getoetst of dit beleid wordt nageleefd?

e. Vragen uitzendbureaus /werkgevers

- a. Voor hoeveel buitenlandse werknemers verzorgt u naar schatting de woonruimte per jaar?
- b. Hoe vaak per week ontvangt u gemiddeld klachten over de huisvesting vanuit de bewoners?
- c. Ontvangt u wel eens klachten van omwonenden? En zo ja, wat is de aard van die klachten en hoe vaak ontvangt u klachten per maand?

Bijlage 3 Financiële business case

3.1 Rekenmodule

		Nieuwbouw		Verbouw
		Permanent	Tijdelijk	
Programma	Aantal personen per kamer	2	2	2
	Oppervlakte kamer GBO <i>m2</i>	28	28	28
	Vormfactor BVO/GBO	0,8	0,8	0,8
Opbrengsten	Per maand	650	650	650
	Per Jaar	7.800	7.800	7.800
Exploitatiekosten (% opbrengsten)	Gas Water Elektra Internet <i>10%</i>	780	780	780
	Beheer <i>12%</i>	936	936	936
		1.716	1.716	1.716
Huur (R)	Bezetting <i>100%</i>	6.084	6.084	6.084
		4.563	4.563	4.563
Beleggingswaarde (R/i)	BAR <i>8%</i>	57.038	57.038	57.038
Stichtingskosten (exclusief grondkosten)	Bouwkosten per m2 BVO	1.163	1.131	750
	Bouwkosten totaal	40.705	39.585	26.250
	Parkeren	2.000	2.000	incl.
	Adviseurs <i>8%</i>	3.256	3.167	2.100
	Bijkomende kosten <i>12%</i>	4.885	4.750	3.150
	AKWR + bouwrente <i>6%</i>	3.051	2.970	1.890
	Losse inventaris	2.000	2.000	2.000
	Totaal	55.897	54.472	35.390
Residuele grondwaarde	Incl. overdrachtsbelasting & notaris <i>107%</i>	1.141	2.565	21.648
	Excl. overdrachtsbelasting & notaris <i>100%</i>	1.066	2.398	20.231
	Per m2 BVO	30	69	578
	Grondquote	2%	4%	35%

Uitgangspunten:

Oppervlakte unit	28m2 GBO	Oppervlakte container unit	SKIA
Capaciteit	2 personen	Inclusief gas water elektra internet	
Opbrengsten	€ 75,- per persoon per week	Gas, water, elektra en internet	
Exploitatiekosten	10% van de opbrengsten	Beheer (onderhoud, belastingen, verzekeringen, personeelskosten beheerder)	
	12% van de opbrengsten	Zie scenarioanalyse bijlage 3.2	
BAR	variabel	Zie scenarioanalyse bijlage 3.2	
Bouwkosten (Bouwkostenkompas.nl)	variabel	Architect (5%), installatieadviseur (1,5%), constructeur(0,5%), derden (1%).	
Honorarium adviseurs	8% van bouwkosten	Leges, onderzoek, nutsaansluiting, procedures, onvoorzien	
Bijkomende kosten	12% van bouwkosten	Totale bouwkosten = BK +BIJK	
AKWR + bouwrente	6% van totale bouwkosten		
Stelpost parkeren	€ 2.000,-		
Stelpost losse inventaris	€ 2.000,-		
Aankoopkosten grond	7% van de residuele grondwaarde	Overdrachtsbelasting (6%) + notaris (1%)	

Huisvesting van buitenlandse werknemers, kans voor een commerciële projectontwikkelaar?

3.2 Scenario Analyse

Bouwsom per m2 BVO	BAR (%)
Bezetting (%)	Residuele grondwaarde per m2 BVO

Permanente nieuwbouw				
€	1.163	8%	9%	10%
75%		30	-139	-274
80%		132	-49	-193
85%		234	42	-112
90%		335	132	-30
95%		437	222	51

Tijdelijke nieuwbouw				
€	1.131	8%	9%	10%
75%		69	-110	-236
80%		170	-10	-155
85%		272	80	-74
90%		373	170	9
95%		475	260	89

Verbouw				
€	750	8%	9%	10%
75%		578	409	273
80%		680	499	355
85%		781	589	436
90%		883	680	517
95%		984	770	598

3.3 Financiële haalbaarheid referentieprojecten meervoudige case study

		Polenhotel	Hotel Westland	Labourhotel	Short Stay Facility
		Wateringen	Maasdijk	Den Haag	Dordrecht
Programma	Capaciteit (aantal personen)	320	300	198	189
	BVO <i>m2</i>	4.800	5.150	2.900	7.200
Opbrengsten	Per persoon per week €	75	75	75	138
	Per Jaar €	1.248.000	1.170.000	772.200	1.356.264
Exploitatiekosten (% opbrengsten)	Gas Water Elektra Internet 10%	124.800	117.000	77.220	135.626
	Beheer 12%	149.760	140.400	92.664	162.752
	Totaal	274.560	257.400	169.884	298.378
Huur (R)	Bezetting 100%	973.440	912.600	602.316	1.057.886
	75%	730.080	684.450	451.737	793.414
Belegingswaarde (R/i)	BAR 10%	7.300.800	6.844.500	4.517.370	7.934.144
Stichtingskosten (exclusief grondkosten)	Bouwkosten per m2 BVO €	750	-	1.131	-
	Bouwkosten totaal	3.600.000	4.300.000	3.279.900	2.603.000
	Adviseurs 8%	288.000	344.000	262.392	208.240
	Bijkomende kosten 12%	432.000	516.000	393.588	312.360
	AKWR + bouwrente 6%	259.200	309.600	236.153	187.415
	Losse inventaris per persoon	320.000	300.000	198.000	189.000
Totaal	4.899.200	5.769.600	4.370.033	3.500.000	
Residuele grondwaarde	Incl. overdrachtsbelasting & notaris 107%	2.401.600	1.074.900	147.337	4.434.144
	Excl. overdrachtsbelasting & notaris 100%	2.244.486	1.004.579	137.698	4.144.060
	Per m2 BVO	468	195	47	576
Scenarioanalyse	Residuele grondwaarde bij bezetting 80%	2.699.364	1.431.028	419.154	4.753.029
	Residuele grondwaarde bij bezetting 85%	3.154.243	1.857.477	700.610	5.254.532
	Residuele grondwaarde bij bezetting 90%	3.609.121	2.283.925	982.067	5.756.036
	Residuele grondwaarde bij bezetting 95%	4.064.000	2.710.374	1.263.523	6.257.539

Uitgangspunten:

- Losse inventaris per persoon € 1.000.
- Totale bouwkosten Hotel West is bekend (€ 4.300.000).
- Totale investering herontwikkeling SSF Dordrecht bekend (€3.500.000).
- Opbrengsten per persoon per week € 75 (SKIA/ABU richtlijn) m.u.v. SSF Dordrecht (€ 550 per maand).
- Aanvangsrendement 10%.
- Nieuwbouw / verbouwkosten per m2 BVO (bouwkostenkompas.nl, 2012).
- Residuele grondwaarde Polenhtoe Wateringen vertegenwoordigd aankoop locatie inclusief opstallen.

Bijlage 4 *Samenvatting onderzoek **Studentenhuisvesting, kans voor een commerciële ontwikkelaar?***

Het aantal (voltijd) studenten in Nederland zal blijven stijgen en daarmee ook het aantal uitwonende studenten. Er wordt verwacht dat dit aantal zal oplopen naar 427.000 in 2020 / 2021. Het inkomen van studenten bedraagt respectievelijk € 918,- en € 945,- euro per maand, waarbij gemiddeld in 2011 € 327,- huur per maand werd betaald (all-in) voor woningen in de sociale sector en € 356,- per maand voor woonruimte in de particuliere sector. Daarmee verwoont een student circa 40% van zijn inkomsten. Studentenhuisvesting wordt voor 71% opgevangen door de particuliere markt en tot 2015 zullen naar verwachting 60.000 wooneenheden worden toegevoegd. Studentenhuisvesting speelt zich af op lokaal niveau, waarbij tekorten (kwalitatief of kwantitatief) verschillen per regio/stad. De belangrijkste oorzaak van het tekort zijn de boven verwachting sterk gestegen studentenaantallen. De achterblijvende productie wordt veroorzaakt door “de dodelijke driehoek”, waarbij het bouwbesluit bouwen te duur maakt, het woningwaarderingstelsel de huur reguleert naar een te laag niveau en huren ook kunstmatig laag worden gehouden i.v.m. mogelijkheid tot huurtoeslag. Oplossingen zijn het versimpelen van bouwregelgeving en huurregelgeving, oprekken termijn Leegstandwet en Wabo naar 10 jaar en herinvoeren huursubsidie onzelfstandige woonruimtes. Daarnaast moet creatief worden omgegaan met bouwen zoals bijvoorbeeld herontwikkelen kantoorgebouwen, containerbouw, IFD bouwen en het hanteren van een campus contract. De conclusie van het onderzoek luidt dat verhuren van studentenhuisvesting onrendabel is en er gezocht moet worden naar andere oplossingen. Een voorbeeld hiervan is short-stay voor meerdere doelgroepen. Samenwerking met sociale studentenhuisvesters is hierbij vereist. Een commerciële ontwikkelaar zou woningen direct kunnen doorverkopen aan studenten en het risicovolle verhuurbare deel afzetten aan een corporatie.