VASTGOED JOURNAAL

‘Iedere arbeidsmigrant heeft recht op goede huisvesting’

27-11-2020 13:07



KaFra Housing biedt gecertificeerde appartementen en studio’s voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Uitzendbedrijf OTTO Work Force is de drijvende kracht achter de realisatie van goede woonlocaties. “Iedereen moet bij zijn tijdelijke verblijf in ons land prettig kunnen wonen en in die tijd op de juiste manier worden begeleid”, zo zegt CEO Frank van Gool.

"Wij noemen die medewerkers geen huismeesters, maar welfare officers"

Er is veel maatschappelijke discussie over de kwaliteit van de huisvesting van arbeidsmigranten. In de media duiken regelmatig voorbeelden op van schrijnende woonomstandigheden, maar OTTO Work Force probeert de huisvesting van duizenden flexwerkers juist goed geregeld te krijgen, benadrukt Frank van Gool. “Wij hebben bijna tien jaar geleden de keuze gemaakt wonen en werken van elkaar te scheiden. OTTO wil geen huismeester zijn. Voor de huisvesting werken we samen met externe partijen, maar ook wij constateerden twee jaar geleden dat nog niet altijd de gewenste kwaliteit werd gerealiseerd. Onze flexwerkers verdienen goede huisvesting. Dat hoeven geen luxe appartementen of villa’s te zijn, maar de huisvesting moet wel op orde zijn.”

VASTGOED JOURNAAL



Short stay

Van Gool maakt onderscheid tussen drie groepen werknemers: flexwerkers die kort in ons land verblijven (short stay), personeel dat twee tot vijf jaar in Nederland werkt (mid-stay) en de nieuwe Nederlanders die zich blijvend in ons land vestigen (long stay). “De laatste twee groepen kunnen zelf een woning huren of kopen. De problemen doen zich met name voor in het short stay-segment. Voor hen worden op grote schaal eengezinswoningen aan de lokale woningmarkt onttrokken. Ook komen arbeidsmigranten terecht in hotels of op vakantieparken, al zijn die voorzieningen daar niet voor bedoeld. Na de overname van OTTO twee jaar geleden hebben Karolina Swoboda en ik het besluit genomen om met een deel van de opbrengst daarvan zelf de huisvesting van arbeidsmigranten, voor ons een belangrijke hygiënefactor, te verbeteren. We zijn in 2018 begonnen met LH Waalwijk. Daarna zijn er nog een kleine tien locaties bijgebouwd.”

"KaFra heeft een nieuwe standaard voor arbeidsmigranten ontwikkeld"

KaFra heeft voor dat doel een nieuwe standaard voor arbeidsmigranten ontwikkeld. En met succes. “Voormalig SP-leider Emile Roemer heeft afgelopen jaar op verzoek van het kabinet onderzoek gedaan naar de huisvesting van arbeidsmigranten. Het Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten roemt in zijn eindrapport onze standaard als het voorbeeld van goede short stay-huisvesting”, aldus Van Gool. “We kiezen in de praktijk voor locaties voor 250 tot 400 arbeidsmigranten. Dan hebben we de schaal om gemeenschappelijke ruimtes te realiseren, sportfaciliteiten aan te bieden, een terras aan te leggen en personeel voor de professionele begeleiding van de bewoners in dienst te nemen. Wij noemen die medewerkers geen huismeesters, maar welfare officers. Zij zijn 24/7 verantwoordelijk voor het welzijn van de bewoners en ook fysiek aanwezig op de locatie.”

VASTGOED JOURNAAL



Grotere locaties

Frank van Gool

Frank van Gool is founder en CEO van OTTO Work Force. In twintig jaar tijd is het bedrijf uitgegroeid tot de grootste internationale arbeidsbemiddelaar in Europa. In Nederland werken 13.000 tot 14.000 flexwerkers via OTTO met name in de logistieke dienstverlening. Supermarktconcerns als Albert Heijn en Jumbo behoren tot de grootste afnemers. Sinds twee jaar is twee derde deel van de aandelen van het uitzendbedrijf in bezit van de Japanse beursgenoteerde uitzendgroep Outsourcing Inc. Van Gool is ook aandeelhouder in KaFra Housing.

Intensieve begeleiding is een onmisbare schakel, verklaart Van Gool. “Die arbeidsmigranten komen voor het eerst naar Nederland. Zij hebben behoefte aan informatie over Nederland, de woning en de voorzieningen in de woonomgeving. Onze welfare officers kunnen die uitleg verstrekken. De mensen die hier tijdelijk komen werken hebben bovendien nog geen netwerk opgebouwd. Dan is het prettig dat er medebewoners zijn, misschien wel uit hun eigen land, die dezelfde behoefte hebben. Ook dat maakt het belangrijk voldoende schaalgrootte te bieden.”

VASTGOED JOURNAAL

KaFra kent verschillende modulaire woonconcepten. De keuze wordt bepaald door de locatie. “We realiseren appartementen met vier aparte slaapkamers, living, keuken, apart toilet en aparte douche. Daar kunnen vier mensen wonnen die elkaar niet kennen. Of we kiezen voor studio’s met twee personen. Die woningen zijn bestemd voor stelletjes. Soms ook kiezen we in onze Labour Hotels voor combinaties van appartementen en studio’s. Onze nieuwste concept, de KaFra Tower, maakt het ook mogelijk andere woonvormen te ontwikkelen; denk aan gemengde gebouwen niet alleen voor arbeidsmigranten, maar ook voor statushouders, jongeren of spoedzoekers”, aldus Van Gool.

Als voorbeeld kan dienen een wooncomplex in Zaandam. KaFra heeft in de Achtersluispolder NB Zaandam gebouwd. Het complex biedt 122 modulaire studio’s voor twee personen met eigen keuken en sanitair. De studio’s zijn volledig ingericht en van alle gemakken voorzien. Bovendien zijn de studio’s duurzaam en energiezuinig. Het compacte gebouw kan aan maximaal 244 arbeidsmigranten huisvesting bieden. Er gelden heldere huisregels, de bewoners worden intensief begeleid en er is veelvuldig contact met omwonenden, de gemeente en de klankbordgroep van stakeholders.



Lage woonlasten

Voor arbeidsmigranten mogen de woonlasten niet te hoog zijn, vervolgt Van Gool. Zij kunnen niet veel geld uitgeven aan wonen. De budgetten zijn dus beperkt. Om toch voldoende kwaliteit te bieden is een vorm van certificering afgesproken. “De woningen moeten voldoen aan de normen van de Stichting Normering Flexwonen (SNF). De afgelopen jaren werden bedrijven steekproefgewijs gecontroleerd. Om de kwaliteit van de certificering verder te versterken zal SNF vanaf 2021 jaarlijks alle huisvestingslocaties controleren.”

KaFra Housing

KaFra Housing ontwikkelt, realiseert en exploiteert innovatieve huisvestingsconcepten voor de tijdelijke huisvesting van specifieke doelgroepen, zoals arbeidsmigranten, studenten en urgent woningzoekenden. Het bedrijf biedt mobile homes, realiseert moderne modulaire appartementen- en studiocomplexen (Labour Hotels), maakt bestaande gebouwen geschikt voor huisvesting en heeft een concept ontwikkeld voor tijdelijke huisvesting (KaFra Tower) in vier bouwlagen. KaFra werkt niet alleen voor OTTO, maar ook voor andere bedrijven en voor gemeenten.

Redactie