



# INSPIRATIEBOEK

## LH WAALWIJK

---



## INLEIDING

**KAFRA heeft in Waalwijk een tijdelijke huisvestingslocatie voor arbeidsmigranten gerealiseerd. Het Labour Hotel Waalwijk (LH Waalwijk) bestaat uit vier verdiepingen met twee- en vierpersoonsstudio's en huisvest in totaal 400 arbeidsmigranten. Alle studio's zijn voorzien van een woonkamer met open keuken, eigen badkamer en toilet. Bovendien zijn er twee slaapkamers, gemeenschappelijke wasserettes en zijn er uitgebreide sport- en ontspanningsfaciliteiten.**

Dit inspiratieboek geeft meer informatie over de aanleiding en het karakter van deze unieke huisvestingslocatie. Bovendien biedt het met behulp van een tijdlijn een kijkje in het volledige ontwikkelproces; vanaf het eerste contact met de gemeente Waalwijk tot en met de officiële opening.

# NOODZAAK HUISVESTING ARBEIDSMIGRANTEN

Midden-Brabant, waartoe de gemeente Waalwijk behoort, is één van de sterkste economieën van Nederland. De regionale economie groeit al jaren sterker dan gemiddeld en is één van de belangrijkste nationale groeimotoren. Deze aantrekkelijke groei is het gevolg van de sterke positie van de regio binnen de snelgroeiende zakelijke dienstverlening, toerisme, bouw en logistiek. Als logistieke hotspot gooit Midden-Brabant hoge ogen dankzij haar strategische ligging, goede infrastructurele voorzieningen en beschikbaarheid van bedrijventerreinen. De regio staat hoog aangeschreven bij logistieke bedrijven, welke naar verwachting ook in de toekomst hun distributiecentra hier blijven vestigen. Zij stimuleren daarmee de regionale werkgelegenheid, waardoor de vraag naar geschikt personeel toeneemt.

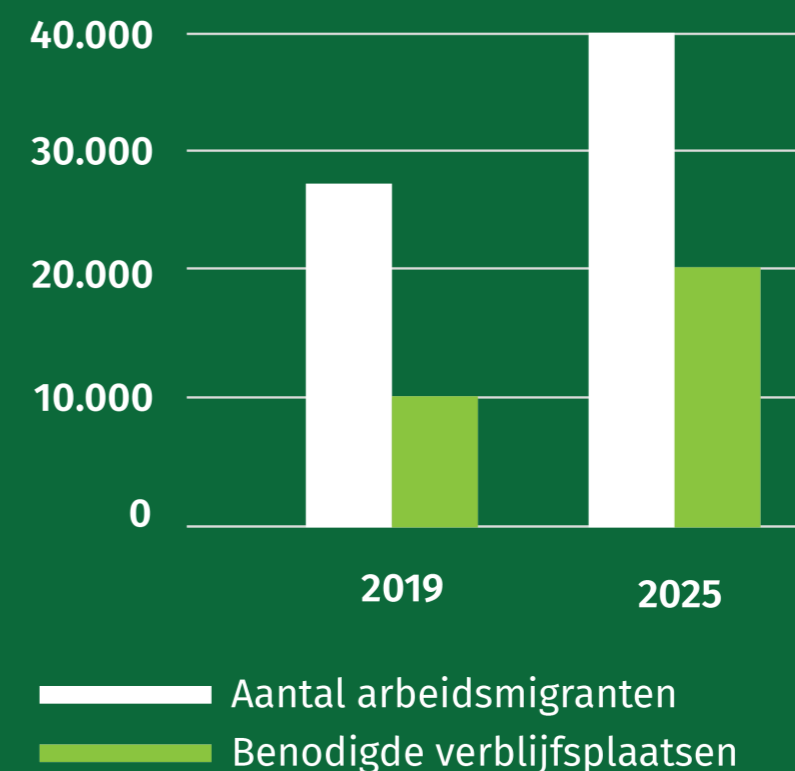
Tegelijkertijd staat de regio echter voor grote uitdagingen! Om de economie draaiende te houden, heeft de regio behoefte aan voldoende arbeidskrachten. Maar de beroepsbevolking groeit de komende jaren nauwelijks en vergrijsst snel, waardoor het aanbod aan personeel achterblijft bij de vraag en de arbeidsmarktkrapte toeneemt.

Het aantrekken van arbeidsmigranten is voor Waalwijk en omgeving een belangrijke oplossing om haar economische groei en aantrekkelijke bestemmingsklimaat te behouden. Hierbij is huisvesting echter een groeiend probleem: Nu al is er in Midden-Brabant een indicatief tekort van 10.000 verblijfsplaatsen, wat tot 2025 door de groeiende werkgelegenheid kan oplopen tot 20.000. Wanneer niet direct wordt geïnvesteerd in goede huisvesting dreigt de economische groei tot stilstand te komen, worden arbeidsmigranten gedupeerd door uitbuiting en huisvesting onder ongewenste omstandigheden en ontstaan gevolgen voor de samenleving zoals overlast, verdringing en oplopende huurprijzen.

Om het tekort aan geschikte huisvesting – en alle daarmee samenhangende problemen – aan te pakken, heeft KAFRA in 2018 in Waalwijk een uniek, tijdelijke huisvestingslocatie ontwikkeld. Hier worden maximaal 400 arbeidsmigranten gehuisvest in een modern nieuwbouwcomplex, bestaande uit vier verdiepingen met twee- en vierpersoonsstudio's.

Deze locatie werd relatief snel ontwikkeld door de hoge mate van commitment van alle betrokken stakeholders en hun nauwe onderlinge samenwerking. LH Waalwijk geldt als prachtige landelijke showcase over hoe tijdelijke huisvesting voor arbeidsmigranten op een goede manier gerealiseerd kan worden.

In dit inspiratieboek wordt het volledige proces van de ontwikkeling van LH Waalwijk stapsgewijs beschreven. Op chronologische volgorde wordt het volledige tijdspad en bijbehorende activiteiten (per stakeholder) gepresenteerd. Het inspiratieboek geldt als succesvolle praktijkcase en brengt daardoor ook in beeld wat er in andere gemeenten nodig is om een vergelijkbare huisvestingslocatie te realiseren.



# UITGANGSPUNTEN KAFRA

**KAFRA is actief voorvechter van een goede behandeling en huisvesting van arbeidsmigranten. KAFRA beschouwt het huisvesten van arbeidsmigranten als een belangrijke sociale verantwoordelijkheid en streeft ernaar een nieuwe standaard te zetten in de huisvesting van arbeidsmigranten. Arbeidskrachten die maanden van huis zijn, verdienen volgens KAFRA dan ook een veilige, schone woonomgeving en voldoende faciliteiten en ontspanningsfaciliteiten.**

Om hier invulling aan te geven, heeft KAFRA al diverse innovatieve woonconcepten ontwikkeld zoals Labour Hotels en Mobile Homes. De bewoners worden intensief begeleid door een professionele beheerorganisatie en alle woningen voldoen ruimschoots aan de normen van Stichting Normering Flexwonen (SNF).

Daarnaast geeft KAFRA de voorkeur aan snel realiseerbare woningen. Seizoenen en economische hoogconjunctuur zorgen vaak voor acuut hogere huisvestingsbehoeften. Om daarop in te spelen is flexibele, snel te realiseren huisvesting ideaal. Labour Hotels kunnen bijvoorbeeld binnen zes à negen maanden gerealiseerd worden, zodat acute pieken in de vraag kunnen worden opgevangen. Verder is het een vorm van semipermanente huisvesting welke een tijdelijke herbestemming vereist.



# UITGANGSPUNTEN GEMEENTE

**De Midden-Brabantse economie draait al jaren op volle toeren. Om deze economische groei en het aantrekkelijke vestigings- en bestemmingsklimaat te behouden, is het aantrekken van arbeidsmigranten een cruciale oplossingsrichting. Hoewel het aantrekken van arbeidsmigranten nodig is om de regionale economie op peil te houden, is er onvoldoende geschikte huisvesting voor hen beschikbaar.**

**Gemeente Waalwijk hanteert een actief beleid gericht op het goed huisvesten van arbeidsmigranten. Dit komt mede doordat zij ziet dat de reguliere marktoplossingen niet leiden tot de gewenste effecten. Veelal worden grote hoeveelheden arbeidsmigranten gehuisvest in (kleine) woningen midden in woonwijken, wat een verstorend effect kan hebben op de sociale samenhang en huur- en woningprijzen.**

De Waalwijkse overheid neemt daarom haar verantwoordelijkheid om de problematiek aan te pakken en heeft nieuw beleid ontwikkeld voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Hierin wordt vooral ingezet op huisvesting aan randen van bedrijventerreinen of woonkernen, zodat het woon-werkverkeer beperkt is en er weinig verstoring is voor de overige bewoners. Het beleid gericht op grote huisvestingslocaties op- of aan de rand van bedrijventerreinen wordt in de volksmond zelfs al het 'Waalwijkse model' genoemd. Naast het realiseren van geschikte huisvesting, is goede beheersing van de huisvestingslocatie, bijvoorbeeld middels een 24/7 beheerder, voor de gemeente van groot belang. Op basis van het nieuwe beleid en de opgedane ervaringen wenst de gemeente Waalwijk ook de komende periode mee te werken aan de realisatie van grootschalige huisvestingslocaties nabij bedrijventerreinen voor voor shortstay arbeidsmigranten.



0 tot 2 jaar

## Shortstay

Met een verblijf van ca. 0 tot 2 jaar; deze medewerkers komen meestal voor een eerste keer om te ervaren hoe het werken in Nederland is. Deze periode loopt synchroon met fase A van de ABU CAO. Deze medewerkers onderhouden veel contact met hun collega's en zijn meestal nog niet toe aan de integratie met de lokale bevolking. Grotere, goed gefaciliteerde en beheerde huisvestingslocatie zijn hier uitermate geschikt voor.



2 tot 5 jaar

## Midstay

Met een verblijf van ca. 2 tot 5 jaar; deze medewerkers hebben besloten voor langere tijd in Nederland te blijven, laten hun gezin overkomen en zoeken dan hun eigen huur- of koopwoning. Deze medewerkers willen graag integreren in de Nederlandse samenleving.



5 jaar of langer

## Longstay

Met een verblijf van 5 jaar of langer; deze medewerkers hebben besloten om zich definitief te vestigen in Nederland, hebben hun eigen woning en zijn geïntegreerd in de Nederlandse samenleving.



## STAPPENPLAN: WAALWIJK

KAFRA heeft in Waalwijk een nieuwe, tijdelijke huisvestingslocatie voor arbeidsmigranten gerealiseerd: LH Waalwijk. Het moderne nieuwbouwcomplex bestaat uit vier verdiepingen met twee- en vierpersoonsstudio's. Naast de ruime studio's met eigen keuken, badkamer en toilet, zijn er ook talloze gemeenschappelijke voorzieningen, zoals een wasserette, fitnesszaal en ontspanningsmogelijkheden.

LH Waalwijk werd relatief snel ontwikkeld dankzij het lef en commitment van alle betrokken stakeholders, waaronder gemeente Waalwijk, Jan Snel en GREEN Real Estate. LH Waalwijk geldt daarom als prachtig praktijkvoorbeeld over hoe tijdelijke huisvesting voor arbeidsmigranten op een goede manier gerealiseerd kan worden. Om andere gemeenten en stakeholders te informeren en te inspireren wordt het volledige ontwikkelproces, vanaf eerste inventarisatie tot en met de officiële opening, hieronder beschreven aan de hand van een tijdlijn. Deze tijdlijn brengt op deze manier in beeld wat er nodig is om een vergelijkbare woonlocatie te realiseren en welke stappen in dit proces moeten worden doorlopen.



### STAP 1

#### Overleg met de gemeente

Overleg gemeente, ambtelijke ondersteuning.  
Januari 2017



### STAP 3

#### Indienen van omgevingsvergunning

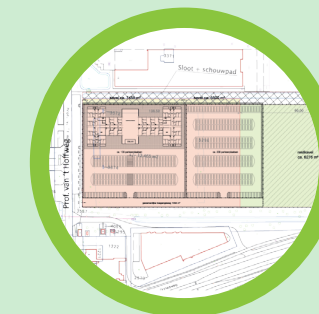
Ruimtelijke onderbouwing gereed gemaakt, gevolgd door aanvraag omgevingsvergunning.  
Juni 2017



### STAP 5

#### Verkrijgen omgevingsvergunning

Afgifte vergunning door gemeente.  
December 2017



### STAP 7

#### Onherroepelijk omgevingsvergunning

Geen reactie vanuit omgeving op vergunning, welke hierdoor definitief is.  
Februari 2018



### STAP 9

#### Officiële opening

21 Juni 2018

1

2

3

4

5

6

7

8

9

### STAP 2

#### Tekenen intentieovereenkomst

Tussen gemeente Waalwijk, GREEN Real Estate en OTTO Work Force.  
Maart 2017



### STAP 4

#### Tekenen koopovereenkomst

Tussen gemeente Waalwijk, GREEN Real Estate en OTTO Work Force.  
Oktober 2017



### STAP 6

#### Start bouwfase

Het bouwteam start met de realisatie en inrichting van de huisvestingslocatie.  
Januari 2018



### STAP 8

#### LH Waalwijk in bedrijf

De eerste arbeidsmigranten zijn woonachtig op LH Waalwijk.  
Mei 2018





## SNF NORM

---

### **KAFRA voldoet ruim aan SNF normen**

KAFRA onderschrijft het belang van het stellen van een norm voor huisvesting van arbeidsmigranten door Stichting Normering Flexwonen (SNF). KAFRA voldoet niet alleen aan de norm, maar gaat daar ruim overeen. Zo is de woonoppervlakte circa 20% meer en worden de inrichting en het meubilair, zoals de bedden en kasten, speciaal ontwikkeld voor KAFRA. De stichting borgt de ondergrens aan kwalitatieve huisvesting in de markt, beheert de huisvestingsnorm en onderhoudt het register van bedrijven die aan de norm voldoen. Onder de norm vallen onder meer afspraken over ruimte, privacy, sanitair, veiligheid, hygiëne, voorzieningen en informatievoorziening.





## LH WAALWIJK

In Waalwijk heeft KAFRA in samenwerking met diverse partners een unieke huisvestingslocatie voor arbeidsmigranten gerealiseerd. Het moderne nieuwbouwcomplex, LH Waalwijk genaamd, bestaat uit vier verdiepingen met twee- en vierpersoonsstudio's. Het studiocomplex is modulair, wat betekent dat deze uit losse delen bestaat en daardoor snel opgebouwd (en eventueel elders heropgebouwd) kan worden.

Alle studio's beschikken over een ruime woonkamer met open keuken, eigen badkamer en toilet. Bovendien is er een gemeenschappelijke wasserette en zijn er uitgebreide sport- en ontspanningsfaciliteiten, waaronder een fitnesszaal, tafeltennistafel, dartborden en een pooltafel, zodat de bewoners zich thuis kunnen voelen. Daarnaast worden de bewoners intensief begeleid door een professionele service- en beheerorganisatie die 24/7 aanwezig is. Naast het begeleiden van de bewoners, is de beheerorganisatie ook verantwoordelijk voor het beheer van de locatie en het borgen van de strikte huisregels en het 'zero tolerance'-beleid.



Locatie en omvang

400 bewoners



Type bouw

100 2-persoons studio's  
50 4-persoons studio's



Economische  
consumptiewaarde

1.000.000



Beheer

24/7



Woonoppervlak

20% meer dan  
SNF-norm



## RONALD BAKKER WETHOUDER

---

***“Kijkend naar de samenwerking is deze prima verlopen, ook het proces.”***

“Ik ben uiterst tevreden, omdat ik hoopte en vertrouwde dat deze vorm van huisvesting, waarbij er toezicht en regels zijn en een goed kwalitatief niveau van huisvesting, geen problemen ging opleveren en dat bleek ook zo te zijn. Daarbij ben ik blij dat we het als gemeente voor elkaar hebben gekregen om niet alleen over de problemen die bekend zijn, zoals krapte op de woningmarkt, te praten maar om het daadwerkelijk op te lossen. En dit smaakt naar meer! Wij zijn voornemens om meer verblijfsplaatsen te realiseren. Kijkend naar de samenwerking is deze prima verlopen, ook het proces. Je moet wat dingen overwinnen omdat wij de eerste waren en ben er ook van overtuigd dat alles sneller kan in de toekomst.”

## KLAAS JONATHAN BALS ASSET MANAGER & ONTWIKKELINGSMANAGER BIJ GREEN REAL ESTATE

---

***“De mens staat in LH Waalwijk centraal.”***

“GREEN Real Estate is trotse mede-initiatiefnemer van LH Waalwijk. Samen met KAFRA hebben wij alle belanghebbenden overtuigd van de noodzaak van goede arbeidsmigrantenhuisvesting en deze vervolgens ook binnen relatief korte tijd succesvol weten te realiseren.

Door de groeiende woningnood staat er tegenwoordig forse druk op de woningmarkt. Binnen de woningmarkt zijn arbeidsmigranten een kwetsbare doelgroep; zij zijn vaak onbekend met de woningmarkt en hebben specifieke behoeften die niet worden ingevuld met het huidige woningaanbod. Wij staan daarom voor de uitdaging voldoende kwalitatieve huisvesting te realiseren en die op lange termijn betaalbaar te houden. Hier speelt het model van LH Waalwijk naadloos op in, want er is voldoende volume om het goed te beheren en tegelijkertijd te voldoen aan alle kwaliteitseisen. Bovendien staat de mens in LH Waalwijk centraal; er is aandacht voor integratie, sociale cohesie en ontspanning en er zijn bovendien aanvullende services zoals meubilair en linnengoed. Dat maakt LH Waalwijk tot een geslaagde case!

## WIM REEDIJK EXPERTISECENTRUM FLEXWONEN

---

***“Het is van belang om dit soort huisvestingsoplossingen te hebben, aangezien er een flink te kort is aan huisvesting voor arbeidsmigranten.”***

“De kwaliteit van de woonruimten en de voorzieningen in LH Waalwijk is goed, zodat mensen er prettig kunnen wonen. Het is van belang om dit soort huisvestingsoplossingen te hebben, aangezien er een flink te kort is aan huisvesting voor arbeidsmigranten. Enkele jaren geleden was dit tekort circa 100.000 plekken en dat is alleen nog maar opgelopen. Het gaat daarbij voornamelijk om shortstay. Voor arbeidsmigranten die net binnenkomen of hier maar kort zijn hebben we veel meer dit soort voorzieningen nodig, die prima aan de rand van woonwijken en/of bedrijventerreinen kunnen staan. Bij dit project was mooi dat de gemeente Waalwijk, in het bijzonder de wethouder voor economische zaken, het belang van goede huisvesting voor de lokale economie inzag en zich er hard voor heeft gemaakt dat dit project er kwam.”

## GEORGÉ METHODIEP BEWONER

---

***“Ik zou hier voor een half jaar komen werken, maar als het aan mij ligt, blijf ik langer.”***

“Mijn nieuwe ‘thuis’ bevalt me. Ik deel mijn studio met een Slowaakse gast en dat gaat prima. Ik geniet hier van de rust en van heimwee heb ik geen last. Ik zou hier voor een half jaar komen werken, maar als het aan mij ligt, blijf ik langer.”

## NIEUWS

---

### ‘Waalwijk rolt de rode loper uit voor arbeidsmigranten’

Onze economie kan niet meer zonder hen, dus moeten we Oost-Europese arbeidsmigranten lokken. Onder meer met goede huisvesting. En daar kun je ook nog eens leuk aan verdienen, weten ze in Waalwijk.

*Volkskrant - 21-06-18*

---

### ‘Onwenselijke druk op beschikbare huisvesting arbeidsmigranten’

De huisvesting van arbeidsmigranten in Nederland is een maatschappelijk probleem. Het is zelfs een onbeheersbaar fenomeen geworden. Er is sprake van een wildgroei van aanbieders, sterke prijsopdrijving en van ontoelaatbare behandeling van de huurders. En dat terwijl Nederland in toenemende mate een beroep zal moeten doen op werknemers uit het buitenland vanwege de economische groei en de vergrijzing van onze eigen bevolking.

*BNR nieuwsradio - 03-04-18*

---

### ‘Frank van Gool: ‘Regel huisvesting voor arbeidsmigranten nou eens goed!’

‘Gemeentes, stop met die struisvogelpolitiek en regel samen de huisvesting van arbeidsmigranten nu eens goed’. Die oproep doet Frank van Gool van OTTO Work Force, een uitzendbureau dat in heel Europa 22.000 vooral Oost-Europese arbeidsmigranten aan het werk heeft. Door het goed te regelen voorkom je volgens hem conflictsituaties als bij vakantiepark Marina Beach in Terneuzen waar mensen met een vakantiehuisje lijnrecht tegenover arbeidsmigranten staan’.

*Omroep Zeeland - 01-05-18*

---

### ‘Bezoek arbeidsmigrantenhotel’

‘Studentenhuis met heel veel regels’, kopt De Limburger.

Gisteren verscheen er een artikel waarin een kijkje werd genomen bij het Labour Hotel in Waalwijk. Dit is een woonlocatie van OTTO Work Force met woonruimte voor 400 arbeidsmigranten. Ondanks dat de 400 bedden allemaal bezet zijn, is er nog een groot tekort aan huisvesting voor mensen die voor een korte periode in ons land willen wonen en werken. CEO Frank van Gool van OTTO Work Force komt in het artikel aan het woord en benadrukt nogmaals hoe belangrijk goede huisvesting voor arbeidsmigranten is. Hieronder de belangrijkste punten.

*AD - 24-10-18*

---

### ‘Huisvesting voor 20.000 arbeidsmigranten’

De nieuwe huisvestingsorganisatie Kafra zal de komende vijf jaar maar liefst 20.000 Oost-Europese arbeidsmigranten onderbrengen in grote wooncomplexen. Dat zeggen oprichters Karolina Swoboda en Frank van Gool naar aanleiding van hun plannen die zij vandaag presenteren.

*Telegraaf - 03-01-19*

---

### ‘Eerste campus voor Oost-Europeanen in Waalwijk met wasserettes en gezamenlijke ontspanningsruimte’

WAALWIJK – Uitzendbureau Otto Work Force heeft donderdag in Waalwijk de eerste grote campus voor Oost-Europese arbeidsmigranten geopend. Het complex LH Waalwijk is gebouwd naast de gemeentewerf.

*Omroep Brabant - 21-06-18*

---

### ‘Frank wil mondiaal meedoen’

Van zijn ouders heeft Frank van Gool goede dingen geleerd, „zoals de wil om hard te werken”. Nu hij zijn geesteskind Otto Work Force deels in Japanse handen heeft ondergebracht, is het tijd voor een nieuwe uitdaging.

*De Limburger - 19-01-18*

---



## MEER INFORMATIE

KAFRA is zeer bereid mee te denken over het vinden van de juiste locaties en het (mede) ontwikkelen van woonlocaties voor arbeidsmigranten. Via onderstaande gegevens zijn zij hiervoor te bereiken.

**Robert Kurzak**

Director

+31 (0)6 49 06 00 94

rkurzak@kafrahousing.com

**Maggie van den Akker**

Director

+31 (0)6 49 06 01 03

mvandenakker@kafrahousing.com

**Frank van Gool**

Shareholder

+31 (0)6 49 06 01 11

fvangool@kafrahousing.com

**Karolina Swoboda**

Shareholder

+31 (0)6 49 06 01 10

kswoboda@kafrahousing.com

**KAFRA Housing**

Keizersveld 53d

Postbus 20

5800 AA VENRAY

+31 (0)88 523 7200

info@kafrahousing.com



[WWW.KAFRAHOUSING.COM](http://WWW.KAFRAHOUSING.COM)

---