



INSPIRATIEBOEK

MHP VENRAY



INLEIDING

KAFRA heeft in Venray recent een tijdelijke huisvestingslocatie voor arbeidsmigranten gerealiseerd. Het Mobile Home Parc (MHP Venray) telt 60 volledig uitgeruste, moderne en energiezuinige Mobile Homes op een terrein van ruim twee hectare met uitgebreide groenvoorzieningen, ontspanningsfaciliteiten en parkeergelegenheden.

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

NOODZAAK HUISVESTING ARBEIDSMIGRANTEN

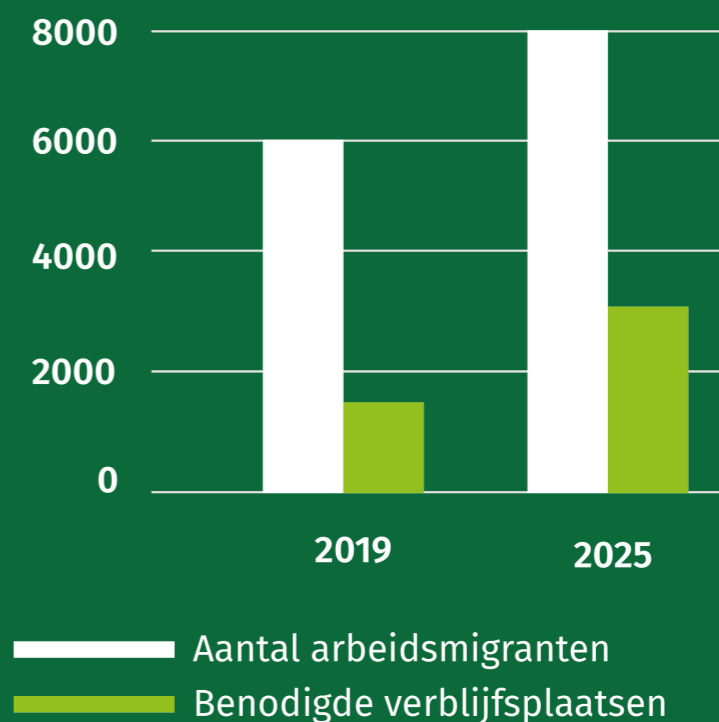
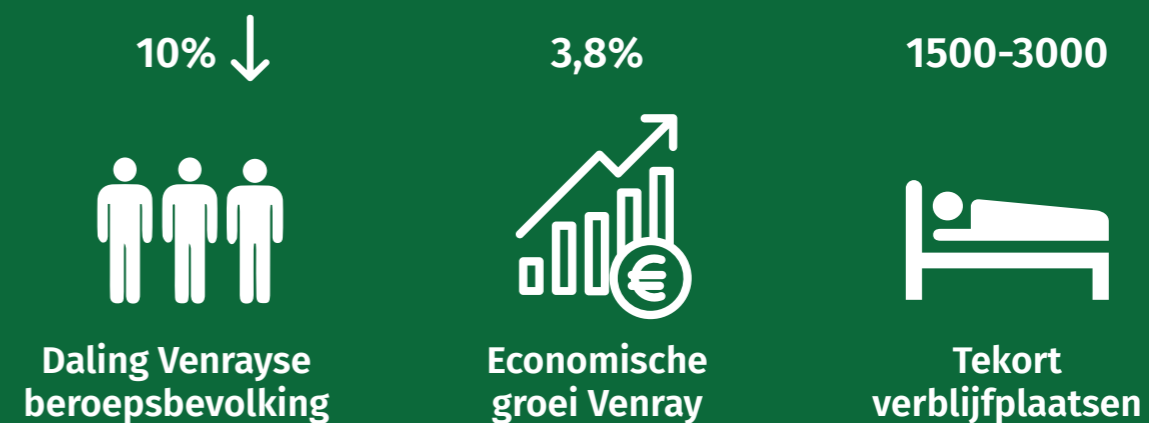
Noord-Limburg, waartoe de gemeente Venray behoort, is een economisch sterke en stabiele regio. De regionale economie groeide de afgelopen jaren beduidend sterker dan het gemiddelde, waardoor de vraag naar geschikt personeel toeneemt. Deze gunstige ontwikkeling is onder meer te danken aan de positie van de regio als logistieke hotspot, want steeds meer bedrijven kiezen ervoor zich hier te vestigen en stimuleren daarmee de lokale werkgelegenheid. Tegelijkertijd staat de regio voor grote uitdagingen! De regio heeft behoefte aan voldoende arbeidskrachten, maar door vergrijzing en ontgroening krimpt de beroepsbevolking juist. Naar verwachting is er tot 2050 sprake van een krimp van bijna 10% van de Venrayse beroepsbevolking.

Het aantrekken van arbeidsmigranten is voor Venray een belangrijke oplossing om haar economische groei en aantrekkelijke bestemmingsklimaat te behouden. Hierbij is huisvesting echter een groeiend probleem: Nu al is er in Venray een indicatief tekort van 1.500 verblijfsplaatsen, wat door de groeiende werkgelegenheid binnen tien jaar kan oplopen tot 3.000. 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 de gemeente Venray een moderne, tijdelijke huisvestingslocatie ontwikkeld. Op een terrein van ruim twee hectare op bedrijventerrein de Hulst I worden maximaal 240 arbeidsmigranten gehuisvest in 60 Mobile Homes.

De locatie werd relatief snel ontwikkeld door de hoge mate van commitment van alle betrokken stakeholders en hun nauwe onderlinge samenwerking. MHP Venray 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 MHP Venray 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 ontspanningsmogelijkheden.

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. Mobile Homes kunnen bijvoorbeeld binnen drie tot zes maanden gerealiseerd worden en zijn ook weer verplaatsbaar, zodat acute pieken in de vraag kunnen worden opgevangen en slechts tijdelijke bestemmingswijzigingen nodig zijn.



UITGANGSPUNTEN GEMEENTE

Door de economische groei en de vergrijzing nemen arbeidsmigranten een belangrijker aandeel in de Venrayse en regionale economische groei voor hun rekening. Het aantrekken van arbeidsmigranten zorgt ervoor dat de regionale economie op peil blijft. Gemeente Venray hanteert dan ook een open beleid richting het goed huisvesten van arbeidsmigranten. Gezien de noodzaak aan kwalitatief goede huisvesting is kleinschalige huisvesting alleen, niet voldoende. Bovendien acht gemeente Venray het niet altijd wenselijk vanuit het oogpunt van handhaving. Daarnaast ziet gemeente Venray een duidelijk onderscheid in woonbehoefte voor short-, mid- en longstay arbeidsmigranten.

Een goede mix aan typen huisvesting acht gemeente Venray hierin van belang. Daarom wenst gemeente Venray mee te werken aan de realisatie van meerdere grootschalige huisvestingslocaties voor maximaal 250 arbeidsmigranten. Het gaat daarbij om locaties voor de langere termijn, zowel bestaande gebouwen als nieuwbouw. Bij de keuze voor de locatie spelen de omgeving en de beheersbaarheid een belangrijke rol. Bijvoorbeeld aan randen van bedrijventerreinen of woonkernen. Bij de toetsing van de huisvesting is goed beheer randvoorwaardelijk. Goed beheer alsmede het voldoen aan het SNF-keurmerk. Zodoende borgt gemeente Venray dat het zaken doet met een organisatie die gezondheid, kwaliteit en wet- en regelgeving hoog in het vaandel heeft.



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.

nigdy

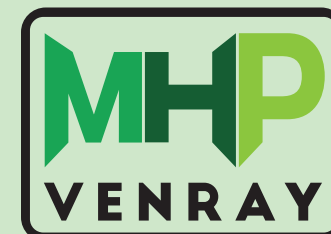
sami



STAPPENPLAN: VENRAY

KAFRA heeft in Venray een nieuwe huisvestingslocatie voor arbeidsmigranten gerealiseerd: MHP Venray. De tijdelijke huisvestingslocatie, bestaande uit 60 moderne Mobile Homes op een terrein van ruim twee hectare, werd relatief snel ontwikkeld door de hoge mate van commitment van alle betrokken stakeholders (waaronder gemeente Venray) en de nauwe onderlinge samenwerking hiertussen.

MHP Venray 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 huisvestingslocatie te realiseren en welke stappen in dit proces moeten worden doorlopen.

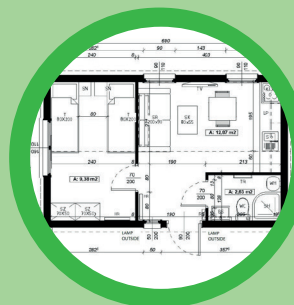


STAP 1

Marktinventarisatie

Analyse van de lokale behoeften en het benodigde aantal arbeids- en huisvestingsplaatsen.

Week 1 – 2



STAP 3

Uitwerking en vervolgspraken gemeente Venray

Nader uitwerken ontwikkelplannen en definitieve locatiekeuze in samenwerking met verantwoordelijke ambtenaren.

Week 5 – 8



STAP 5

Informatieavond en open communicatie stakeholders

Aankondiging ontwikkelplan in lokale media en nadere toelichting aan- en open gesprek met direct omwonenden, wijk- en dorpsraden en lokale ondernemers.

Week 14



STAP 7

Herijken ontwikkelplannen en aanvraag omgevingsvergunning

Verbetering ontwikkelplan op basis van resultaten ruimtelijke onderbouwing en suggesties klankbordgroep, gevolgd door aanvraag omgevingsvergunning (en afgifte hiervan).

Week 17 - 21



STAP 9

MHP Venray in bedrijf

De eerste arbeidsmigranten zijn woonachtig op MHP Venray.

Week 29 - 31

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

STAP 2

Eerste contacten gemeente Venray

Overleg gemeente, ambtelijke ondersteuning en ontwikkeling vlekkenplan.

Week 3 - 4



STAP 4

Ruimtelijke onderbouwing locatie

Onafhankelijk extern onderzoek naar o.a. milieu, infrastructuur, (externe) veiligheid, archeologie, flora en fauna ten behoeve van ruimtelijke onderbouwing.

Week 9 - 13



STAP 6

Klankbordgroep

Een klankbordgroep, waarmee ten minste tweemaandelijks overleg wordt gevoerd, wordt opgericht voor een dialoog met omwonenden en gemeente.

Week 15 - 16



STAP 8

Bouwfase

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

Week 22 - 28



STAP 10

Officiële opening



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). 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.

De huisvestingslocaties van KAFRA voldoen niet alleen aan de norm, maar gaan daar zelfs ruim overeen. Zo is de woonoppervlakte van de woningen beduidend groter en worden de inrichting en het meubilair, zoals de bedden en kasten, speciaal ontwikkeld. Ook beschikken de locaties over uitgebreide faciliteiten (o.a. wasserette en sport- en ontspanningsmogelijkheden) en hanteert KAFRA strikte huisregels om de veiligheid en hygiëne te borgen.



LIVING AS A SERVICE

KAFRA ontwikkelt, realiseert en beheert moderne huisvestingsconcepten voor arbeidsmigranten. Met haar unieke concept Living-as-a-Service zet zij de nieuwe standaard in tijdelijke huisvesting voor arbeidsmigranten. Met Living-as-a-Service wordt de werkgever, arbeidsmigrant en gemeente volledig ontzorgd rondom alle aspecten van wonen en leven in Nederland. Dit uit zich in vijf speerpunten:

Maatwerk



KAFRA heeft verschillende hoogwaardige huisvestingsconcepten. De juiste huisvestingsvorm en locatie verschilt echter per situatie en per gemeente. KAFRA gaat daarom actief in gesprek met gemeenten en buurtbewoners om samen de juiste oplossing te bepalen. Vanwege haar eigen investeringsruimte en voorraadbeheer, kan KAFRA lokale knelpunten op de woningmarkt snel oplossen.

Kwaliteit van leven



Ontspanning na het werk is van groot belang voor ieders gezondheid, welbevinden en daarmee productiviteit. KAFRA biedt een ruime woonomgeving met diverse woon-, sport- en ontspanningsfaciliteiten voor bewoners. De woningen zijn ruim bemeten en bieden voldoende privacy.

Duurzaam wonen



Alle woningen van KAFRA zijn gebouwd met duurzame en recyclebare (cradle-to-cradle) materialen. Daarnaast zijn de woningen energiezuinig (goed geïsoleerd, gasloos en voorzien van zonnepanelen).

Service en beheer



Op elke locatie zijn 24/7 meertalige welfare officers aanwezig om bewoners een gastvrij en veilig gevoel te geven en te garanderen. Daarnaast zijn de welfare officers de vraagbaak voor bewoners en buurtgenoten of om arbeidsmigrant en bewoner dichter tot elkaar te laten komen.

Omgevingsdialoog



KAFRA investeert actief in een open en transparante relatie met directe stakeholders uit de omgeving, zoals buurtgenoten, veiligheidsdiensten en gemeente. Bij de realisatie van elke locatie wordt een klankbordgroep in het leven geroepen, die ook na de opening en komst van de bewoners blijft bestaan.



MHP VENRAY

MHP Venray is een moderne huisvestingslocatie voor maximaal 240 bewoners. De locatie bestaat uit 60 volledig uitgeruste en energiezuinige Mobile Homes voor twee tot vier personen. De Mobile Homes zijn ruim bemeten en beschikken over een open keuken en gezamenlijke woonkamer. Elke Mobile Home is volledig ingericht, energiezuinig (goed geïsoleerd, gasloos en voorzien van zonnepanelen) en heeft een eigen tuin en voldoende parkeergelegenheden. Deze huisvestingslocatie beslaat een terrein van ruim twee hectare en beschikt over mooie groenvoorzieningen en voldoende ontspanningsfaciliteiten. De bewoners worden intensief begeleid door een professionele service- en beheerorganisatie die 24/7 aanwezig is op het park. 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

240 bewoners



Type bouw

60 Mobile Homes



Oppervlak

2 hectare



Beheer

24/7



Woonoppervlak

30% meer dan
SNF-norm

WINAND VAN DER KOOIJ GEMEENTE VENRAY

“Tijdens het gehele proces is de omgeving betrokken geweest, zelfs nu alles gerealiseerd is.”

“MHP Venray kent een mooi eindresultaat kijkend naar hoe alles eruit ziet, maar dit is voor ons niet leidend of de maatstaf. Wat wij belangrijk vinden is hoe het gehele proces is verlopen, de afspraken die we hebben kunnen maken over het beheer van de locatie en het betrekken van omwonenden en ondernemers met een bedrijf in de nabijheid.

Tijdens het gehele proces is de omgeving betrokken geweest, zelfs nu alles gerealiseerd is. Wij willen overlast gevende situaties voorkomen en willen blijven monitoren dat alles goed loopt. En dat kan met de klankbordgroep die waarin KAFRA en enkele vertegenwoordigers vanuit de omgeving samen het beheer periodiek bespreken. Dat maakt het resultaat voor ons succesvol en bijzonder.

En daarbij de openheid in communicatie vanuit KAFRA en de snelheid van handelen en opvolgen van aanwijzingen en suggesties, dat is heel positief!”

RAYMOND DOVES SITE CONTROLLER (FLEX)

“MHP Venray heeft ervoor gezorgd dat onze fietsenstalling overvol is, vroeger was de parkeerplaats vol, een gezond succes!”

“Als werkgever is geschikte en professionele huisvesting van arbeidsmigranten belangrijk, want we willen graag goed uitgeruste en gemotiveerde werknemers. We hebben respect voor arbeidsmigranten die huis en haard verlaten om elders een toekomst op te bouwen. Goede huisvesting helpt om zich thuis te voelen in een nieuw land.

MHP Venray is een initiatief dat snel en professioneel is opgezet. Aan de kleinste dingen is gedacht, zo krijgen de mensen fietsen waarmee ze naar het werk kunnen komen. Vroeger hadden we last van een overvol parkeerterrein, nu is de fietsenstalling vol. Dit geeft het succes op alle fronten van dit initiatief aan.

Als werkgever moet je verder in gesprek gaan met je werknemers, inclusief de arbeidsmigranten. We organiseren rondetafelgesprekken, waar we belangrijke informatie terug gekoppeld krijgen van onze werknemers. Wat speelt er, waar kunnen we helpen? Zo brengen we problemen boven water en lossen we het samen op.”

MONIKA STADNIK BEWONER

“MHP Venray is voor mij een ideale plek om te wonen nu ik in Nederland werk.”

“MHP Venray is voor mij een ideale plek om te wonen nu ik in Nederland werk. De Mobile Home waarin ik woon is nog helemaal nieuw en heeft alles wat ik nodig heb. We wonen er met meerdere personen, maar er is toch meer dan genoeg ruimte voor iedereen en ik heb genoeg privacy. Het park heeft ook een goede ligging, want mijn werk is dichtbij en het centrum van Venray ligt maar een paar kilometer verder. Verder weet ik nog weinig van de buurt en het Nederlandse leven, dus het is fijn dat er een welfare officer is die alles voor ons verzorgt en waar je altijd terecht kunt met vragen. Dat helpt me erg om me hier thuis te voelen.”

BAS KÜNEN VOORZITTER DORPSRAAD OOSTRUM

“We zien dat we arbeidsmigranten keihard nodig hebben om onze economische motor draaiende te houden.”

“Als Dorpsraad Oostrum zijn wij vanaf de aankondiging van de plannen actief betrokken bij de ontwikkeling van MHP Venray. Wij vertegenwoordigen de Oostrumse bevolking in de klankbordgroep, waarin we constructief met alle betrokkenen in gesprek gaan, verbeterpunten bespreken en toezien op beheersing. In Oostrum is de vroegere weerstand tegen arbeidsmigranten de afgelopen jaren geminimaliseerd en op dit moment heerst onder het overgrote merendeel van de Oostrumse bevolking weer een positief sentiment. Dit komt doordat we zien dat we arbeidsmigranten keihard nodig hebben om onze economische motor draaiende te houden. Daarnaast is de locatie van MHP Venray, aan de rand van het dorp, ideaal en luistert KAFRA écht naar onze adviezen en voert zij verbeteringen vaak snel door. Ook de komende tijd blijven we continu met KAFRA in gesprek om een win-winsituatie te creëren voor de omwonenden, de lokale economie én de arbeidsmigranten!”

NIEUWS

‘Wooncampus Venray als voorbeeld’

Arbeidsmigratie. De huisvesting van buitenlandse werknemers is in Nederland niet aan de maat, zegt directeur Frank van Gool van OTTO Work Force. Met zijn Mobile Homes Campus in Venray wil hij laten zien dat het beter kan. Voor alle partijen.

De Limburger - 23-08-18

‘Weerstand tegen campus arbeidsmigranten lijkt geluwd’

In Oostrum lijkt de grootste ophef verdwenen over de huisvesting van 240 arbeidsmigranten op bedrijventerrein De Hulst. Dat bleek dinsdagavond 9 oktober tijdens de dorpsraadvergadering. Er klonken in gemeenschapshuis D’n Oesterham nauwelijks kritische geluiden.

Hallo Venray - 12-06-18

‘Raad extra bijeen over huisvesting De Hulst’

De gemeenteraad van Venray is op woensdag 10 oktober bijeengekomen voor een extra raadsverkiezing. De fracties van ProVenray en Samenwerking Venray hadden deze aangevraagd, omdat zij hun wensen en bedenkingen willen uiten over het voornemen arbeidsmigranten te huisvesten in een chaletdorp op bedrijventerrein De Hulst in Oostrum.

Hallo Venray - 24-03-18

‘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 huisvestingslocatie 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 - 24-10-19

‘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

‘Campus voor 240 arbeidsmigranten op De Hulst’

OTTO Work Force heeft plannen voor een Mobile Home Campus op industrieterrein De Hulst I. Dat maakte directeur Frank van Gool van OTTO deze week bekend. Op de campus komen circa 60 grote luxe mobile homes die in totaal 240 arbeidsmigranten kunnen huisvesten. “In Venray is momenteel een tekort aan 1000 woonplekken voor arbeidsmigranten. Met dit plan willen wij bijdragen aan een oplossing voor deze problematiek.”

Peel en Maas Venray - 23-08-18

‘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 huisvestingslocatie 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
