

Denken voorbij het hier en nu: nieuwe pistes in de huisvesting van arbeidsmigranten

Door Fenneke van der Aa

Afgelopen jaren zijn er behoorlijke stappen gezet om de huisvesting van arbeidsmigranten te verbeteren: het institutioneel kader staat inmiddels als een huis. Toch blijkt uit onderzoek van Platform31 dat het huisvesten van arbeidsmigranten in de praktijk nog niet van een leien dakje gaat. Een slecht imago, te laag rendement en te weinig draagvlak staan voorlopig nog in de weg. Wanneer lukt het wel? En moet de huisvestingsproblematiek van arbeidsmigranten niet breder worden bekeken?

Momenteel werken er in totaal zo'n 400.000 arbeidsmigranten uit Oost-, Midden- en Zuid-Europa tijdelijk in Nederland.¹ Dat aantal is de afgelopen tien jaar flink gegroeid. In 2004 kwamen er 11.000 nieuwe arbeidsmigranten naar Nederland, in 2014 waren dat er 44.000. Die grote stijging komt deels door de uitbreiding van de Europese Unie met landen uit Midden- en Oost-Europa. Voorlopig blijft de instroom van arbeidsmigranten stabiel; het CBS verwacht tot 2060 jaarlijks ongeveer 46.000 nieuwe arbeidskrachten uit Europa. Niet dat al die mensen hier permanent blijven; ruim een derde keer volgens de onderzoeksinstantie binnen twee jaar terug. Zo trekt uiteindelijk 85 procent van de Europese arbeidsmigranten binnen tien jaar huiswaarts.²

Hoewel het verblijf dus vooral tijdelijk is, moeten arbeidsmigranten wel een onderkomen hebben in Nederland. Daarvoor was de afgelopen paar jaren een flinke inhaalslag nodig. Stef Blok, minister voor Wonen en Rijksdienst, maakte afspraken met gemeenten, werkgevers en huisvesters over de realisatie van ruim 31.000 extra verblijfsplaatsen. Ook de regelgeving werd verscherpt, waardoor huisjesmelkpraktijken als teveel mensen op één kamer, slaapplekken in caravans of op luchtbedden officieel uit den boze zijn. Dankzij de invoering van de landelijke Stichting Normering Flexwonen (SNF) en de SNF-norm mogen arbeidsmigranten erop rekenen dat hun huisvesting in orde is. De sector is bovendien geprofessionaliseerd dankzij initiatieven als het Expertisecentrum Flexwonen voor Arbeidsmigranten en de Vereniging Huisvesting Arbeidsmigranten (VHA). Hierin lijken ook commerciële partijen nu een duidelijke standaard te hanteren en na te streven.

Toch blijkt uit het onderzoek *Huisvesting arbeidsmigranten: een zorg van iedereen?!!* dat de totstandkoming van tijdelijke huisvesting voor arbeidsmigranten te wensen over laat. Het loopt achter op de goede beloften, want de praktijk zit in de weg. Arbeidsmigranten blijken als doelgroep onbekend en onbemind. Niemand zit te wachten op de komst van Polen in hun achtertuin of gemeente. Huisvesters en uitzendbureaus hebben moeite hun huisvestingsplannen goedgekeurd te krijgen. Wethouders schuiven verantwoordelijkheden liever af op andere gemeenten of weigeren hun naam te verbinden aan deze politiek gevoelige kwestie. Dat kost immers stemmen bij volgende verkiezingen. Daarnaast is het rendement met 3 tot 9 procent niet interessant voor beleggers³, en dat is volgens marktpartijen nagenoeg onveranderlijk.

¹ 'Huisvesting EU-arbeidsmigranten', Rijksoverheid.nl, www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/nieuw-in-nederland/inhoud/huisvesting-eu-arbeidsmigranten.

² Coen van Duin, Lenny Stoeldraijer en Jeroen Ooijevaar, *Bevolkingsprognose 2014–2060: veronderstellingen migratie*, CBS Bevolkingstrends april 2015, www.cbs.nl/NR/rdonlyres/26C1F4DD-159A-4109-9330-6A2BD29DFCAE/0/2015BT06bevolkingsprognose20142060.pdf.

³ Tineke Lupi en Anne-Jo Visser, *Huisvesting arbeidsmigranten: een zorg van iedereen?!!*, Platform31, september 2015, www.platform31.nl/publicaties/huisvesting-arbeidsmigranten-een-zorg-van-iedereen.

De arbeidsmigrant staat niet alleen

Arbeidsmigranten zijn echter niet de enige doelgroep die staat te springen om tijdelijke woonruimte. Zo'n tien procent van alle mensen in Nederland is altijd op zoek naar een tijdelijk onderkomen, schrijft Anne-Jo Visser, programmamanager Wonen van Platform31 in de Volkskrant.⁴ Dat percentage staat nog los van de huidige stroom vluchtelingen en gaat voorbij de vraag om noodopvang voor bijvoorbeeld slachtoffers van geweld. Denk aan starters, studenten, expats, mensen die net uit een zorginstelling zijn ontslagen of aan mensen die net zijn gescheiden - in 2014 steeg het aantal scheidingen tot 35.000⁵; vaak belandt minstens één van de twee partners daardoor op de woningmarkt. Ook gaat het om statushouders, die dankzij hun vergunning eindelijk het asielzoekerscentrum mogen verlaten en een eigen woonruimte kunnen zoeken. Deze laatste groep gaat door de grote toestroom van vluchtelingen de komende jaren sterk toenemen; van december 2015 tot eind 2016 moeten er al naar verwachting 56.000 statushouders gehuisvest worden.⁶

In totaal telt Nederland bijna 1,7 miljoen mensen waarvoor permanent tijdelijke huisvesting is vereist: het gaat dus om een structureel fenomeen dat niet alleen te koppelen is aan arbeidsmigranten. Momenteel zoekt een groot deel van die mensen hun geluk in de reguliere huurwoningmarkt. Een koopwoning als tijdelijk onderkomen is immers niet weggelegd voor de meesten en niet praktisch als de huisvesting van korte duur moet zijn. Een huurwoning is echter niet snel gevonden: Nederland heeft te weinig woonruimte beschikbaar op korte termijn. De doorstroom is klein en wat vrijkomt, wordt vaak verhoogd in prijs, verkocht of gesloopt. Het aanbod huurwoningen in de vrije sector is ook zo klein dat makelaars makkelijk moeilijke haalbare voorwaarden kunnen stellen, zoals een inkomenseis van minstens vier keer de huur. Dat is voor veel urgente doelgroepen niet haalbaar. Pararius noemt de huidige huurmarkt dan ook ongezond: het segment vrije sector huurwoningen in Nederland is te klein voor het goed functioneren van de woningmarkt.⁷

Overbelaste huursector

Huren wordt er ook niet makkelijker op. Uit onderzoek van Capital Value blijkt dat de woningvoorraad tot 2020 groeit met zo'n 125.000 woningen, waarvan 85.000 voor sociale woningbouw en 40.000 voor de vrije sector. Tegelijkertijd verdwijnen jaarlijks 15.000 woningen door doorverkoop uit de sociale sector en komen er jaarlijks 60.000 huishoudens bij. Met andere woorden: de krapte op de Nederlandse huurmarkt gaat alleen maar toenemen. Volgens Capital Value komt het lage aanbod aan huurwoningen niet door een gebrek aan geld. Beleggers hebben immers 5,5 miljard euro beschikbaar voor investeringen in de bouw van woningen en ook banken zijn bereid meer geld beschikbaar te stellen. Het probleem zit eerder bij de gemeenten en bij de aansterkende koopwoningmarkt. Capital Value spreekt van een historisch dieptepunt in het aantal afgegeven bouwvergunningen aan corporaties - 6.200 in 2014, tegen 25.000 in 2009. Bouwers en projectontwikkelaars bouwen nu liever koopwoningen omdat deze markt juist aantrekt.⁸

Moeten urgente woningzoekenden dan antikraak wonen in naoorlogse prefabwoningen, lege winkels of in ongebruikte kantoorpanden? Volgens de cijfers kan dat makkelijk, de leegstand van niet-woonruimte neemt immers toe. Momenteel staat 9 procent van de winkels en 17

⁴ Anne-Jo Visser, 'Tijdelijke huisvesting helpt allen', de Volkskrant, 15 oktober 2015, <http://www.volkskrant.nl/opinie/tijdelijke-huisvesting-helpt-allen-a4163316/>.

⁵ 'Meer echtscheidingen', Centraal Bureau voor de Statistiek, 11 september 2015, www.cbs.nl/nl-nieuws/2015/37/meer-echtscheidingen.

⁶ Jeroen van der Velden, Pim Tiggeoven en Frank Wassenberg, *De Magic Mix. Een verkenning van wooncomplexen waar verschillende doelgroepen gemengd wonen*, Platform31 in samenwerking met Companen, februari 2016, www.platform31.nl/publicaties/de-magic-mix.

⁷ 'Gemeente remt flexibiliteit op de woningmarkt', Pararius.nl, 28 oktober 2015, www.pararius.nl/nieuws/gemeente-remt-flexibiliteit-op-de-woningmarkt/NI0000000232.

⁸ *De woning(beleggings)markt in beeld 2016*, Capital Value in samenwerking met ABF Research en ING, www.capitalvalue.nl/documents/2016-Woningbeleggingsmarkt%20in%20beeld_samenvatting.pdf.

procent van de kantoren in Nederland leeg⁹ en in 2014 maakten slechts 18.300 mensen gebruik van een antikraak bruikleenovereenkomst¹⁰. Ruimte genoeg voor uitbreiding, al is antikraak wonen natuurlijk geen structurele oplossing voor tijdelijke huisvesting. En wie denkt via de woningbouwvereniging snel aan een betaalbare woning te komen, komt bedrogen uit. Bij WoningNet, de grootste aanbieder in Nederland, is de gemiddelde wachttijd voor een normale woning ruim acht jaar.¹¹ Dan zijn de meeste arbeidsmigranten alweer naar hun thuisland vertrokken. Het gebrek aan structurele tijdelijke opvang werkt echter zo door dat maatschappelijk werk in Amsterdam nu bijvoorbeeld ook pasgescheiden ouders doorverwijst naar de nachtopvang.¹² Dat toont aan hoe schijnbaar makkelijk over de structurele vraag naar tijdelijke woonruimte wordt gekeken.

Inzicht en flexibiliteit

Eén blik op de huidige en toekomstige huurmarkt moet gemeenten al aan het denken zetten. Het is niet alleen noodzakelijk om meer bouwvergunningen te verstrekken of bestaande gebouwen te herbestemmen – waarom zijn gemeenten op dit vlak eigenlijk zo terughoudend? Het gaat vooral erom dat gemeenten inzien dat tijdelijke huisvestingslocaties altijd nodig zijn. Of zoals Pararius het stelt: gemeenten moeten het maatschappelijk belang laten prevaleren boven het economisch belang.¹³ De verkoop van grond voor de realisatie van koopwoningen brengt momenteel meer op dan voor de realisatie van huurwoningen. Wanneer naar het maatschappelijk belang wordt gekeken, moeten gemeenten echter kiezen voor de huursector en voor die groeiende groep urgente woningzoekenden. Gemeenten moeten dan juist kiezen voor de realisatie van meer huurwoningen en voor huurwoningen die buiten het reguliere woonsysteem vallen. Voor woningen die speciaal bestemd zijn voor mensen met een overwegend laag inkomen en beperkte eisen, maar met urgente woonwens. Alleen zo neem je de druk van de ketel bij de sociale woningbouw en geef je mensen de kans hun leven (weer) op te bouwen.

Het bieden van tijdelijke woonvormen is niet alleen sociaal en maatschappelijk gewenst, het is ook vereist om mee te komen met de tijd; we leven in een maatschappij die steeds dynamischer en meer onzeker wordt. We zijn niet meer levenslang gebonden aan dezelfde partner of werkgever, we leven in kleinere huishoudens en werken steeds meer op tijdelijke basis. We trekken makkelijker de stad of regio uit, en gaan zelfs naar het buitenland voor werk of studie. Momenteel heeft 4 procent van de autochtonen bijvoorbeeld emigratieplannen¹⁴ en 23 procent van de studenten heeft al gestudeerd in het buitenland.¹⁵ Logischerwijs blijven we door die ontwikkelingen ook niet meer ons leven lang in dezelfde woning wonen; juist de behoefte bestaat om 'mee te verhuizen' met de nieuwe ontwikkelingen in het leven. De huurmarkt is echter muurvast op de oude levenswijze ingericht en speelt op deze onzekere en dynamische tijden niet in.

⁹ 'Commercieel vastgoed steeds vaker leeg maar toch populair bij beleggers', Planbureau voor de Leefomgeving, 12-06-2015, www.pbl.nl/nieuws/nieuwsberichten/2015/commercieel-vastgoed-steeds-vaker-leeg-maar-toch-populair-bij-beleggers.

¹⁰ *Aanbiedingsbrief bij rapportage verhuur onder Leegstandwet en antikraak*, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 16 april 2015, www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2015/04/16/aaanbiedingsbrief-bij-rapportage-verhuur-onder-leegstandwet-en-antikraak.

¹¹ 'Gemiddeld acht jaar wachten op huurwoning', RTL Nieuws, 12 september 2015, www.rtlnieuws.nl/nieuws/binnenland/gemiddeld-acht-jaar-wachten-op-huurwoning.

¹² Jeroen Dirks, 'Waar moet papa dan naartoe?', de Volkskrant, 6 februari 2016, www.volkskrant.nl/magazine/waar-moet-papa-dan-naartoe~a4237640/.

¹³ 'Gemeente remt flexibiliteit op de woningmarkt', Pararius.nl, 28 oktober 2015.

¹⁴ 'Animo voor emigratie gedaald', Centraal Bureau voor de Statistiek, 6 februari 2015, www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2015/06/animo-voor-emigratie-gedaald.

¹⁵ 'Hoger onderwijs gevolgd buiten Nederland totaal', Studentenmonitor 2014, www.studentenmonitor.nl/tabellen/xindex.html?

Negeren is niet langer een optie

Het is geen nieuws dat er grote, groeiende groepen zijn die behoefte hebben aan tijdelijke woonruimten, of dat de huursector op slot zit terwijl de samenleving verandert en globalisering toeslaat. Bijkomend probleem voor de doelgroep arbeidsmigranten is dat zij in deze huisvestingsproblematiek op gemeentelijk niveau grotendeels genegeerd worden. Uit een enquête onder gemeenten blijkt bijvoorbeeld dat driekwart geen zicht heeft op de leefsituatie van arbeidsmigranten. 61 procent heeft ook geen beleid ten opzichte van deze groep, al weten die gemeenten wel dat huisvesting, zowel het realiseren van voldoende woningen als het tegengaan van illegale bewoning, één van de belangrijkste knelpunten op dit vlak is.¹⁶

Uit diezelfde enquête onder gemeenten blijkt dat er wel zorgen zijn om de huisvesting van arbeidsmigranten. Gemeenten vinden dat er te vaak wordt gewoond op plekken zonder woonfunctie, zoals op recreatieparken. Ook maken ze zich zorgen over het aantal woonruimten, over overbewoning en over de veiligheid en kwaliteit van de woningen. Opvallend is bovendien dat 67 procent van de gemeenten die géén knelpunten kan benoemen, ook aangeeft weinig te weten over de huisvestingssituatie van arbeidsmigranten.¹⁷ Dat lijkt een onhoudbare kop-in-het-zand-tactiek, die bovendien financieel onhandig is. Arbeidsmigranten komen immers niet alleen hun eigen portemonnee spekken. De lokale economie profiteert van hun aanwezigheid en bedrijven van hun bedrijvigheid. Wanneer gemeenten niet meewerken aan een goede huisvesting op SNF-niveau, kan hen dat duur komen te staan. Bijvoorbeeld wanneer een postsorteerder of supermarktgigant daardoor besluit de door hen ingehuurde arbeidsmigranten elders aan het werk te zetten.

Kijk Westland nou!

Tegenover de struisvogeltactiek kan Westland worden geplaatst, een gemeente met een helder arbeidsmigrantenbeleid en goed zicht op hun woonsituatie. De gemeente erkent dat arbeidsmigranten een belangrijke rol spelen in de Westlandse economie en ziet het daarom als haar verantwoordelijkheid te zorgen voor een goed woon- en leefklimaat voor de doelgroep. Het succes van Westland ligt deels in de snelle registratiemethodiek: arbeidsmigranten die in Westland komen wonen, moeten zich direct inschrijven als ingezetene, anders wordt de huisvester belast met toeristenbelasting. Die registratie zorgt dat de gemeente de kwaliteit van de woonomstandigheden kan controleren, dat de gemeente belastingen kan innen en zicht heeft op statistische gegevens die noodzakelijk zijn voor beleid. De snelle registratie is mogelijk dankzij een aangepaste procedure, scherpe afspraken met uitzendbureaus en tuinders en leverde Westland al de “Kijk jou nou!” Award op en de “Best gejat” prijs van KING.

Westland behoort echter tot de selecte groep gemeenten die zich wel wil inzetten voor de leefomstandigheden van arbeidsmigranten. Nog te vaak ervaren huisvesters en uitzendbureaus, die huisvesting voor arbeidsmigranten kunnen faciliteren, een bepaalde tegenzin wanneer zij bij gemeenten aankloppen met plannen voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Uit interviews blijkt dat gemeenten gewoonweg hun handen niet willen branden aan deze impopulaire groep. Huisvestingsplannen blijven zo jarenlang liggen, totdat de huisvester of het uitzendbureau een andere locatie elders heeft gevonden. Gemeenten lijken nu vooral in actie te willen schieten als er overlast is. Of als, bij wijze van uitzondering, er toevallig wél een wethouder is die de economische bijdragen van arbeidsmigranten inziet. Dan blijkt ook dat bezwaren vanuit de plaatselijke bevolking overbrugd kunnen worden.

¹⁶ *Enquête gemeenten & EU-migranten*, Kennisplatform Integratie & Samenleving, juni 2015, www.kis.nl/sites/default/files/bestanden/Publicaties/enquete-gemeenten-eu-migranten.pdf.

¹⁷ Idem.

Het magische antwoord?

Opvallend is dat bij het oplossen van de urgente woningnood ook vooral in hokjes wordt gedacht. Als gevolg daarvan worden bijvoorbeeld arbeidsmigranten vaak bij andere arbeidsmigranten gehuisvest; zo is ook het concept 'Polenhotel' ontstaan. Deze kortetermijnoplossing werkt zeker voor deze doelgroep niet. Het maakte de groep arbeidsmigranten niet populairder. Vreemd is dat permanente tijdelijke woonvoorzieningen voor gecombineerde doelgroepen nog nauwelijks voorkomen. Zeker aangezien er al jaren een goed voorbeeld bekend is: de Short Stay Facility in Dordrecht is een voormalig bejaardentehuis dat in de jaren negentig door corporatie Woonbron is omgebouwd tot 189 tijdelijke woonruimten voor diverse urgente doelgroepen. Zakenlui, stagiairs, gescheiden mensen, ex-verslaafden, bejaarden, ongehuwde moeders, studenten en dakloze jongeren verblijven daar zes maanden en vertrekken dan door naar hun volgende woning.

Deze 'magic mix'-oplossing in Dordrecht is zeer succesvol gebleken, maar krijgt pas sinds een paar jaar mondjesmaat navolging. En dat terwijl het een relatief simpele oplossing is: waarom zou de urgente woonvraag van verschillende doelgroepen niet gekoppeld worden? Gemeenten lijken volgens onderzoek van Platform31 wel oren te hebben naar de magic mix als woonvorm voor arbeidsmigranten, evenals huisvesters en uitzendbureaus. Maar er leven nog veel vragen. Bijvoorbeeld of arbeidsmigranten, wiens focus in principe ligt op geld verdienen en terugkeren naar het thuisland, wel behoefte hebben aan deze integratie in de Nederlandse samenleving. Kunnen alle verschillende urgente doelgroepen wel samenleven in een magic mix-oplossing, of passen slechts een paar doelgroepen samen? Of hoe zorg je dat dergelijke initiatieven niet het imago krijgen van een vergaarplek van kansarmen? En welke mate van toezicht is nodig?¹⁸

Het antwoord op veel van deze vragen is niet voorhanden; daarvoor is nog te weinig ervaring met het magic mix-concept. Platform31 werkt momenteel aan een verkenning naar de mogelijkheden van het mengen van spoedzoekers onder één dak, om de bijpassende antwoorden te vinden. Voor nu is al helder dat deze woonsituatie voor arbeidsmigranten een goede manier is om hun reputatie te verbeteren en maatschappelijk beter geaccepteerd te worden. Omwonenden hebben namelijk vooral moeite met specifieke labels, zoals 'spoedzoekers' of 'vergunninghouders' of 'arbeidsmigranten'. Wanneer de gemeente een complex bouwt waar 'iedereen die urgent een woonruimte nodig heeft' mag aankloppen, komt daar minder bezwaar op.¹⁹ Voor de arbeidsmigrant levert het slechts voordelen op: de Pool, Roemeen of Bulgaar leert de Nederlandse samenleving beter kennen en andersom. De enge vreemdeling is nu plots de buurman en wordt gezien en gekend.

Voortvarend op weg

Normaliter is het rendement op huisvesting voor arbeidsmigranten klein; gemiddeld zo'n 3 tot 9 procent.²⁰ De risicovolle bezettingsgraad en gedwongen lage prijzen voor huisvesting maken nieuwe bouwprojecten weinig de moeite waard, klinkt het vanuit de markt. Maar door de arbeidsmigrant onder te brengen in een magic mix-woonsituatie worden de mogelijkheden voor investeerders wel groter. Binnen een magic mix kan gekozen worden voor verschillende soorten woonruimten, waarbij de ene luxueuzer is dan de andere. Zo kunnen de woonkosten voor arbeidsmigranten minimaal blijven, terwijl voor andere doelgroepen een hogere marge binnengehaald kan worden. Wanneer commerciële investeerders toch blijven kiezen om per doelgroep te bouwen, kan de gemeente altijd ingrijpen. Zij kunnen alleen akkoord geven op bouwplannen waarbij de magic mix specifiek wordt genoemd als doelgroep.

¹⁸ Lupi en Visser, *Huisvesting arbeidsmigranten: een zorg van iedereen?!!*, Platform31, september 2015.

¹⁹ Van der Velden, Tiggeloven en Wassenberg, *De Magic Mix. Een verkenning van wooncomplexen waar verschillende doelgroepen gemengd wonen*, Platform31 in samenwerking met Companen, februari 2016.

²⁰ Lupi en Visser, *Huisvesting arbeidsmigranten: een zorg van iedereen?!!*, Platform31, september 2015.

Gemeenten kunnen de magic mix ook stimuleren bij woningcorporaties, door eveneens deze gediversifieerde doelgroep bij het vergunningenbeleid voorop te stellen. Sinds de nieuwe Woningwet behoort de huisvesting van arbeidsmigranten namelijk niet meer tot de kerntaken van corporaties. Daarnaast worden korte verblijven gezien als commerciële activiteit, waardoor woningcorporaties op dit vlak ook nog aan extra eisen moeten voldoen.²¹ Het gevolg is duidelijk: de huisvesting voor arbeidsmigranten staat bij woningcorporaties niet meer hoog op de agenda. Gemeenten kunnen hier opnieuw hun maatschappelijke taak oppakken en op gemeentelijk niveau de huisvesting van meerdere doelgroepen onder één kap afdwingen.

Gemeenten kunnen woningcorporaties zeker stimuleren innovatiever aan de slag te gaan. Platform31 heeft bijvoorbeeld al een experimentenprogramma opgezet rondom klushuur²²; huurders kunnen hierbij een huurwoning renoveren in ruil voor een lagere huurprijs. Klushuur kan ook vanuit de woningcorporatie geïncorporeerd worden in een magic mix-woonsituatie. Een deel van de magic mix-doelgroepen kan zo met klussen de huur van de tijdelijke woning verlagen. Dat werkt bij arbeidsmigranten mogelijk twee kanten op. Woningcorporaties klagen namelijk dat arbeidsmigranten lastig te bereiken zijn en dat een taalbarrière en onbekendheid met de Nederlandse woningcorporaties mogelijkheden in de weg staan.²³ Wie inzet op een goede magic mix - en hiervoor dus ook samenwerkt met werkgevers van arbeidsmigranten - in combinatie met klushuur, kan wellicht deze barrières wegnemen.

Klussen in krimpregio's

Met de hoeveelheid leegstaande gebouwen in Nederland is het logisch dat bij het regelen van urgente huisvesting wordt gekeken naar bestaande huisvesting. Daarom is het van belang bij de huisvesting voor arbeidsmigranten - en bij de magic mix - ook te kijken naar het aanpassen van bestaande gebouwen. Zo blijkt uit onderzoek van Platform31 bijvoorbeeld dat verzorgingstehuizen zeer geschikt zijn voor het mengen van diverse doelgroepen.²⁴ Het hergebruiken van bestaande bouw kan ook gekoppeld worden aan de problematiek van krimpregio's; daar waar de bevolkingsaantallen teruglopen en het lastig wordt om de voorzieningen en lokale economie op peil te houden. Ook blijkt dat in deze krimpregio's het moeilijk is arbeidskrachten te vinden.²⁵ Juist de komst van arbeidsmigranten kunnen een enorme bijdrage voor die regio's zijn. De instroom van arbeidsmigranten, wellicht met klushuur en bij voorkeur binnen een magic mix-woonsituatie, kunnen de leefbaarheid binnen die krimpregio's sterk verbeteren.

Ondanks de diverse mogelijkheden voor de huisvesting voor arbeidsmigranten, staat er één grote beer op de weg: de vluchtelingencrisis. Die zorgt namelijk dat gemeenten momenteel vooral met de opvang van deze doelgroep bezig zijn en dat bestaande bebouwing in hoog tempo wordt opgekocht door het COA (Centraal Orgaan opvang Asielzoekers). Voor gemeenten is die aandacht ook niet onverdienstelijk. Voor elke vluchteling - en overigens ook voor vergunninghouders - krijgt de gemeente 100 euro per week. Dit geeft het COA als compensatie voor de huur, het onderhoud, de inrichting, leegstandskosten en ambtelijke organisatie.²⁶ Hoe lang de vluchtelingenstroom nog duurt en hoeveel mensen op den duur in Nederland blijven, is onduidelijk. Glashelder is echter dat het aantal urgente woningzoekenden in de toekomst hierdoor alleen maar verder toeneemt. Slimme

²¹ Idem.

²² 'Hoogste tijd voor Klushuur!', Platform31, www.platform31.nl/wat-we-doen/experimenten/hogste-tijd-voor-klushuur.

²³ Lupi en Visser, *Huisvesting arbeidsmigranten: een zorg van iedereen?!*, Platform31, september 2015.

²⁴ Van der Velden, Tiggeloven en Wassenberg, *De Magic Mix. Een verkenning van wooncomplexen waar verschillende doelgroepen gemengd wonen*, Platform31 in samenwerking met Companen, februari 2016.

²⁵ 'Van krimpregio naar groeiregio', Platform31, 4 september 2014, www.platform31.nl/nieuws/van-krimpregio-naar-groeiregio.

²⁶ *Factsheets asielzoekers en vergunninghouders Praktische informatie voor gemeenten*, Vereniging Nederlandse Gemeenten, oktober-november 2015, vng.nl/files/vng/publicaties/2015/factsheets-asielzoekers-en-vergunninghouders.pdf.

gemeenten, maar ook huisvesters en werkgevers, kijken daarom vooruit en denken verder: hoe bieden we snel, betere én permanente huisvesting voor urgente doelgroepen? Hopelijk krijgt tijdelijke huisvesting als structureel fenomeen op korte termijn dan ook fysiek vorm.

Over de auteur:

Fenneke van der Aa (Den Haag, 1980) is freelancejournalist en tekstschrijver. Ze studeerde aan de School voor Journalistiek in Utrecht en behaalde haar master Kunstwetenschappen in Gent. Fenneke is gespecialiseerd in artikelen over maatschappelijke en culturele onderwerpen en duikt daarvoor graag in ingewikkelde materie. Zo schreef ze eerder al veel voor en over (lokale) overheden. Naast haar freelancewerkzaamheden is ze redacteur bij *rekto:verso*, een Vlaams tijdschrift voor cultuur en kritiek.