

ROOZEN VAN HOPPE

RAYMOND PASSIER, *directeur Bouw & Ontwikkeling*

ROB MASSUGER, *directeur Workinn Waalwijk*

WORKINN BIJDT ARBEIDSMIGRANTEN EEN WAARDEVOLLE WOON- EN LEEFOMGEVING

Naast bouwer, project- en gebiedsontwikkelaar, is **Roozen van Hoppe** ook ontwikkelaar van concepten op het gebied van zorg, wonen en werken. Net als het woonzorgconcept Living-Inn, voorziet ook het Workinn-concept volgens **Raymond Passier** en **Rob Massuger** in een grote maatschappelijke behoefte.

Hoe zou je zelf willen wonen en leven, als je voor een langere periode in het buitenland gaat werken? Met de grote huisvestingsproblematiek rond arbeidsmigranten als actuele aanleiding, lag die vraag volgens Massuger een jaar of vier geleden ten grondslag aan de ontwikkeling van het Workinn-concept. 'Ik mag Raymond heel graag,' verzekert hij. 'Maar als wij maandenlang samen in het buitenland worden gedetacheerd, zou ik er niet blij van worden als we de hele tijd in één kleine kamer moeten slapen.'

Nadat hij heeft gepraat 'dat hij het best wel eens zou willen proberen', voegt Passier eraan toe dat het Workinn-concept maximaal is afgestemd op de behoeften van arbeidsmigranten. 'Dat zijn mensen als jij en ik. Waar hebben ze behoefte aan, als ze niet aan het werk zijn? Kwaliteit, comfort, ruimte, privacy, toegankelijkheid en mogelijk ook integratiemogelijkheden. Al dat soort heel normale, heel menselijke behoeften hebben we vertaald naar het Workinn-concept.'



Workinn

NIEUWE NORM

Mede dankzij een vooruitstrevende wethouder, kreeg Roozen van Hoppe de kans om het Workinn-concept in Waalwijk te realiseren. Verdeeld over drie gebouwen, biedt het appartementencomplex sinds de oplevering in 2020 onderdak aan 400 arbeidsmigranten. 'We hebben toen in één klap een nieuwe norm neergezet,' verzekert Massuger. 'Eén persoon per slaapkamer, twee personen per badkamer, zes personen per gemeenschappelijke woonkamer, keuken en wasruimte, goede wifi en gezamenlijke voorzieningen als een centrale receptie die 24/7 bemenst is, een sportschool, een ontspanningsruimte én een huisartsenpost waar twee keer per week spreekuur wordt gehouden.' Passier: 'De locatie ligt ideaal: aan de rand van een bedrijventerrein en, met het oog op mogelijke weerstand van omwonenden, niet te dicht bij bestaande woonwijken. Die weerstand is trouwens onterecht. Als ik kijk hoe goed Workinn



Workinn

Waalwijk de afgelopen jaren heeft gefunctioneerd, durf ik te stellen dat alle vooroordelen over grootschalige huisvesting van arbeidsmigranten onterecht zijn.'

TWEDE VESTIGING

Door een combinatie van die hardnekkige vooroordelen én de coronacrisis, heeft het volgens Passier een paar jaar geduurd voor het Workinn-concept verder kon worden



Living-Inn



Workinn Moerdijk



Workinn Moerdijk

uitgerold. 'Jammer, want de urgentie van goede huisvesting van arbeidsmigranten is alleen maar groter geworden. En van de gemeente en de vakbonden tot de arbeidsmigranten zelf, is iedereen enthousiast over Workinn Waalwijk.' Het goede nieuws, voegt Massuger eraan toe, is dat de bouw van de tweede Workinn-vestiging eind dit jaar/begin volgend jaar van start kan gaan. Het complex wordt opnieuw bijna energieneutraal, met een WKO en zonnepanelen op het dak, en krijgt een prefab casco van gerecycled beton. Door een andere schil, zal de uitstraling wel wat anders zijn.'

Dat geldt volgens Passier ook voor het concept, dat enigszins wordt gefinetuned. 'Omdat arbeidsmigranten heel veel online bestellen, komt er in Moerdijk vanaf het begin een aparte postkamer/magazijn. De keukens worden daarentegen niet voorzien van een vaatwasser, want daar blijkt geen behoefte aan te zijn. Belangrijkste verandering is misschien wel dat er meer studio's voor stellen komen, want daar is meer behoefte aan dan vier jaar geleden, toen we Workinn Waalwijk bouwden. Daarnaast besteden we ook meer aandacht aan een comfortabele buitenruimte.'

AFNEMENDE WEERSTAND

Passier durft de voorspelling aan dat het niet weer vier jaar gaat duren voor het nieuws van de volgende Workinn-vestiging bekend kan worden gemaakt. 'Terwijl de urgentie alleen maar groter wordt, bespeur ik gelukkig eindelijk een afnemende weerstand. En een afname van de vooroordelen over de grootschalige huisvesting van arbeidsmigranten. We voeren inmiddels serieuze gesprekken met zes, zeven gemeenten. Ik ben ervan overtuigd dat daar nieuwe Workinn-vestigingen uit voort gaan vloeien.'

Volgens Massuger realiseren gemeenten en inwoners zich ook steeds meer dat de druk op de lokale woningmarkt wordt vergroot door arbeidsmigranten, als er voor hen geen hoogwaardige stort stay voorziening als Workinn is. 'Onder het motto 'eerst werken, dan wonen' gaan ze dan immers op zoek naar een reguliere huurwoning, met een verdringingseffect als gevolg.' Passier: 'Het mooie is dat we inmiddels zelfs al worden gebeld door arbeidsmigranten: ik zou graag in Workinn Waalwijk willen wonen, weten jullie een bedrijf in de buurt waar ik kan werken? Betere reclame is voor ons niet denkbaar.'