

# STEEN IN DE HOFVUUR

vastgoed & verkiezingen

## 'Het probleem van arbeidsmigratie is niet de arbeidsmigrant, maar het tekort aan huisvesting'

STEM VAN HET VASTGOED: FRANK VAN GOOL

In Nederland wordt arbeidsmigratie vaak in één adem genoemd met het bredere thema migratie, een onderwerp dat momenteel nogal wat discussie oproept. Frank van Gool ziet dat anders. 'Ons land heeft de arbeidsmigranten gewoon keihard nodig, terwijl het steeds moeilijker wordt om deze naar Nederland te halen. Goede huisvesting is daarbij een cruciale voorwaarde om als land aantrekkelijk te blijven', meent Van Gool. 'Arbeidsmigranten worden in de discussie doorgaans gekoppeld aan andere vormen van migratie, terwijl het een groep is met heel andere doelstellingen. Arbeidsmigranten zijn hier om - vaak tijdelijk - te komen werken. Een arbeidsmigrant gaat in acht van de tien gevallen terug, terwijl de migrant juist permanent wil blijven en liefst zijn hele familie hier naartoe haalt. Daarbij gaat het ook over vluchtelingen die hier tijdelijk zijn, zoals Oekraïners. Ons specialisme ligt in het faciliteren van snelle en goede tijdelijke huisvestingslocaties.'

### WIE IS FRANK VAN GOOL?

Hij is bekend als oprichter en CEO van OTTO Work Force, de grootste internationale arbeidsbemiddelaar van Europa. Al geruime tijd heeft Frank van Gool de aandelen van de uitzendorganisatie verkocht en is hij 'stapsgewijs afscheid aan het nemen'. Dat combineert hij met zijn inzet bij KaFra Housing, waarvan hij samen met Karolina Swoboda oprichter en aandeelhouder is. Daarmee timmeren ze aan de weg op het gebied van tijdelijke innovatieve huisvesting voor doelgroepen zoals arbeidsmigranten, Oekraïense vluchtelingen en statushouders. Juist voor die laatste doelgroep ligt er nu een uniek concept klaar in de vorm van een gecombineerde woon- en werkcarrière. Het is een integrale aanpak met als doel statushouders stap-voor-stap op een goede manier te laten wonen en werken in ons land.

### Lokale woningvoorraad ontlasten

Als het verblijf van tijdelijk karakter is moet dit niet drukken op de bestaande woningvoorraad, vindt Van Gool. 'Er zijn inmiddels meer dan 45.000 verkamerde woningen in gebruik voor het huisvesten van arbeidsmigranten. Dat is onwenselijk. Wij pakken dat geheel anders aan. Wij bouwen tijdelijke, kwalitatieve woonruimte op alternatieve locaties. Mensen die hier tijdelijk wonen willen helemaal niet in verkamerde eengezinswoningen wonen, ze wonen het liefste met elkaar. Tijdelijk in een woonwijk worden er twee partijen ongelukkig: de burens en de arbeidsmigrant zelf. Een goede woonomgeving is behalve veilig vooral ook een sociale leefomgeving. Wij kiezen daarom voor de grotere locaties, voor het liefst 250-400 bewoners zodat we in diverse woon-, sport- en ontspanningsfaciliteiten kunnen voorzien. We zijn nu met een locatie bezig voor 800 mensen. Dat is vergelijkbaar met 200 woningen, uitgaande van een bezetting van vier personen. We ontlasten daarmee dus de lokale woningvoorraad.'

### Goed doen

Het andere grote voordeel van de locaties van KaFra is dat mensen beter kunnen worden begeleid. Van Gool: 'Je zet mensen bij elkaar die allemaal eenzelfde behoefte hebben. Ze komen voor het eerst naar Nederland en kennen het nog niet. We helpen ze de omgeving te leren verkennen, waar de dokter zit, de tandarts en de bioscoop. De begeleiders in onze complexen noemen we daarom geen beheerders maar Welfare Officers. Want het gaat primair om het welzijn van de mensen. Ze zijn aanspreekpunt voor bewoners en omwonenden en leggen uit hoe de zaken in Nederland verlopen. Onze Welfare Officers komen meestal zelf ook uit de herkomstlanden. Door onder andere dezelfde taal te spreken, heb je ook beter contact met de bewoners. Wie goed doet, goed ontmoet. Een locatie is voor ons zo heel goed te organiseren, met duidelijke huisregels.' Er wordt meestal gebouwd met een tijdelijke omgevingsvergunning, waarbij kwaliteit, duurzaamheid en flexibiliteit van de locatie steeds voorop staan. Van Gool licht toe: 'Wij kunnen snel bouwen met een tijdelijke ontheffing van tien of 15 jaar, waarbij de oorspronkelijke bestemming blijft bestaan. Uiteraard nemen we de omgeving mee in elke fase van het project in een omgevingsdialoog. Inmiddels hebben we al 16 projecten gerealiseerd, door goed op te trekken met de lokale stakeholders. Ik snap dat omwonenden in eerste instantie er soms van schrikken. Toch zijn deze grotere locaties veel beter dan woonhuizen die worden verkamerd. We proberen ook altijd aan de rand van industriegebieden of woonwijken te bouwen. Voor komend jaar staan weer vier nieuwe locaties op de rol, elk kwartaal één.'

Frank van Gool:

'Ons specialisme ligt in het faciliteren van snelle en goede tijdelijke huisvestingslocaties'

### Synergie

Het mooie is natuurlijk de synergie tussen KaFra en OTTO, een groot gedeelte van de arbeidsmigranten van OTTO is ondergebracht bij KaFra. Maar OTTO is niet de enige klant van de huisvester. 'Het is voor ons heel belangrijk dat ook andere klanten aanhaken, zoals gemeenten en andere werkgevers die gebruik willen maken van de diensten van KaFra.' Gemeenten zijn verantwoordelijk voor hun huisvesting, maar kampen al met lange wachtlijsten van andere urgente groepen. Van Gool: 'Dan krijg je wat Utrecht heeft gedaan, die alle statushouders voor laten gaan op de rest, zoals starters, die ook al tien jaar wachten op een huis. Dat kan natuurlijk niet zijn. Het probleem is de ingewikkelde discussie over migratie. Het probleem van arbeidsmigratie is niet de arbeidsmigrant, maar het tekort aan huisvesting.'

### Oplossing bieden

KaFra wil samen met OTTO een oplossing bieden en zoekt het antwoord in een gecombineerde woon- en werkcarrière voor statushouders. Van Gool: 'Mensen zijn gevlucht uit een oorlogssituatie en komen eerst in een AZC terecht. Maar als ze statushouder zijn geworden wonen ze er vaak nog, want in de gemeente kunnen ze nog niet terecht. Het alternatief zou een tijdelijke woonlocatie van KaFra kunnen zijn, zoals de KaFra Tower, of onze mobile homes. En OTTO zorgt op haar beurt voor een passende werkomgeving voor de statushouders. Want waarom zou je arbeidsmigranten uit het buitenland halen terwijl statushouders thuis op de bank zitten? Met name in de distributiecentra van de supermarkten is veel vraag, en dat is ook werk dat iedereen gewoon kan doen. Zo krijgen ze een werkritme en leren ze de taal, ze verdienen ook al geld. Daarmee helpen statushouders ook weer de Nederlandse samenleving, door bij te dragen aan onze welvaart. We zijn nu met gemeenten en stakeholders bezig om dit concept in de praktijk te gaan zetten. Een groot voordeel is natuurlijk dat we ook weer de Nederlander helpen door de huizen die er vrijkomen. En we helpen de bedrijven met gemotiveerd personeel.'

### Arbeidsmigranten onmisbaar

Ook richting Den Haag en een nieuw kabinet wil Van Gool nog maar eens hameren op het feit dat arbeidsmigranten gewoon onmisbaar zijn en zelfs steeds belangrijker gaan worden om ons sterk vergrijzende land te laten draaien. 'We moeten dus niet minder arbeidsmigranten toelaten, maar het beter organiseren, vooral ook in de huisvesting. Want de tekorten op de arbeidsmarkt gaan nog gigantisch oplopen. Ook Oost-Europa vergrijsd heel snel, dus daar komen ze binnenkort niet meer vandaan. Mensen kunnen kiezen waar ze heen gaan, dus laten we de omstandigheden goed reguleren. Een stop op arbeidsmigratie kunnen we ons echt niet veroorloven, en daarbij moeten we verder kijken dan Europa. Want heel Europa vergrijsd en heeft zelf de arbeidskrachten nodig. De crux zit in de organisatie, om grip te krijgen op arbeidsmigratie. Kijk voor een goede en efficiënte manier in werk én huisvesting. Wij kunnen voor een postzegel van 2.500 vierkante meter een woonoplossing bieden voor 100 mensen. Dat scheelt alweer 25 woningen.'



VOOR STEENGOEDE VERHALEN