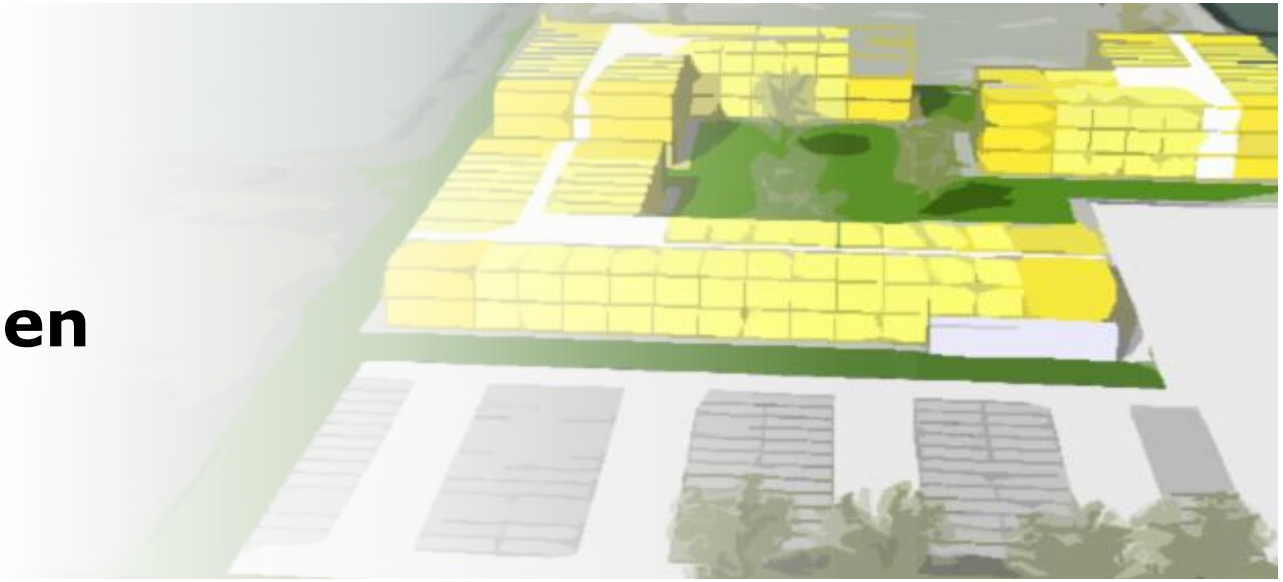
Presentatie planinitiatief
Flexcampus Nuenen
Omgevingstafel gemeente Nuenen

7 juli 2020



EE-ACCOMMODATIONS

LARIDE
Hart voor huisvesting

Inhoudsopgave

- Aanleiding
- Provinciaal beleid
- Aanjaagteam Emile Roemer
- Locatie: Collse Hoeve
- Referentieprojecten in de regio
- Visie op de opgave:
  - Volkshuisvestelijk
  - EE Accommodations
  - Exploitatie, veiligheid en sociale controle
  - Stedenbouwkundige opzet
  - Bouwkwaliteit en duurzaamheid
  - Verkeer en mobiliteit
  - Communicatieplan
- Samenvatting

EE-ACCOMMODATIONS

LARIDE Hart voor huisvesting

Aanleiding

Krantenartikelen Eindhovens Dagblad juni 2020

▲ Van Rooi Meat in Helmond. © René Manders/DCI Media

Arbeidsmigrant verdient meer erkenning

COMMENTAAR | De verbazing was groot toen begin april ondanks de coronamaatregelen nog steeds volle vliegtuigen uit Oost-Europa aankwamen op Eindhoven Airport. De vliegtuigen brachten arbeidsmigranten die in volle busjes verder reisden naar hun bestemmingen in Nederland en Duitsland.

Chris Paulussen 02-06-20, 21:36 Laatste update: 09:36 Bron: ED

▲ Emile Roemer leidt een 'aanjaagteam' dat vindt dat de woon- en werkomstandigheden van arbeidsmigranten snel moeten verbeteren. Uit menselijk oogpunt en om nieuwe coronabesmettingen te voorkomen. © Ed van Alem

Roemer over arbeidsmigranten: 'Veertien mensen in een huis kan écht niet meer'

SAMBEEK - Na de recente corona-uitbraken bij medewerkers van slachthuizen is één ding glashelder. De woon- en werkomstandigheden van arbeidsmigranten moeten nu écht eens wezenlijk verbeteren.

Lukas van der Storm 12-06-20, 18:14 Laatste update: 13:06 Bron: ED

▲ De arbeidsmigranten op bospark De Bikkels in Vlierden hebben volgens de gemeente allemaal een eigen slaapkamer (archieffoto). © René Manders/DCI Media

Elke arbeidsmigrant een eigen kamer; nog niet in de regio

REGIO - Elke arbeidsmigrant een eigen slaapkamer. Het is één van de aanbevelingen van het aanjaagteam van voormalig SP-leider Emile Roemer. Gemeenten in de regio reageren nog niet heel enthousiast.

Willie Thijssen 18-06-20, 07:00 Laatste update: 09:01 Bron: ED

EE-ACCOMMODATIONS

LARIDE Hart voor huisvesting

Aanleiding

- MRE: het succes van Brainport leunt op werknemers van buiten.
- Meer werknemers benodigd in de bouw, logistiek, agricultuur en productie.
- De vraag naar huisvesting is veel groter dan het aanbod.
  - In de regio zijn 30.000 arbeidsmigranten werkzaam.
  - Hiervan zijn ca. 15.000 arbeidsmigranten redelijk tot goed gehuisvest.
  - Voor 7.500 arbeidsmigranten is de huisvesting matig.
  - Voor 7.500 arbeidsmigranten moet nieuwe huisvesting worden gerealiseerd.
- Door 21 MRE gemeenten is in de afgelopen 3 jaar voor nog geen 1.000 arbeidsmigranten nieuwe huisvesting gerealiseerd.
- Op basis van de laatste cijfers zijn inmiddels ca. 40.000 arbeidsmigranten actief in de regio.
- Vanuit de MRE wordt geconstateerd dat tevens sprake is van een structureel tekort aan huisvesting voor andere doelgroepen.

EE-ACCOMMODATIONS

LARIDE Hart voor huisvesting

Provinciaal beleid

- In Brabant werken naar schatting meer dan 100.000 arbeidsmigranten.
- Deze arbeidsmigranten leveren een enorme bijdrage aan de Brabantse economie.
- Adequate en veilige huisvesting in relatie tot omwonenden is het meest urgente en grootste thema in Brabant.
- Gemeenten en marktpartijen hebben de provincie Noord-Brabant gevraagd om als regisseur en verbinder met hen samen op te trekken.

EE-ACCOMMODATIONS

LARIDE Hart voor huisvesting

Provinciaal beleid

De provincie Noord-Brabant werkt in 2019 en 2020 samen met gemeenten en marktpartijen aan:

- Goede en voldoende huisvesting die verantwoord en humaan is.
- Visie, beleid en afgestemde regels rond huisvesting.
- Een inclusieve arbeidsmarkt waarbij bedrijven die werken met arbeidsmigranten ook actief personeel werven op de Nederlandse arbeidsmarkt.
- Versterken van de positie van de arbeidsmigrant ten opzichte van werkgever/uitzendbureau ten aanzien van inkomen, huisvesting, vervoer, zorgverzekering en andere zaken.
- Het in samenhang benaderen van alle aspecten van het arbeidsmigratie vraagstuk door de betrokken partijen, zoals banen (werk), huisvesting, integratie, economische baten en sociaal-maatschappelijke gevolgen.

EE-ACCOMMODATIONS

LARIDE Hart voor huisvesting

Aanjaagteam Emile Roemer

- Het kabinet heeft het Aanjaagteam onder leiding van Emile Roemer op 4 mei 2020 ingesteld en gevraagd om voorstellen te doen om de werk- en leefomstandigheden van arbeidsmigranten te verbeteren.
- Het doel is om zowel het risico op coronabesmetting voor arbeidsmigranten op de korte termijn af te laten nemen en de positie van arbeidsmigranten in Nederland op de langere termijn te versterken.

EE-ACCOMMODATIONS

LARIDE
Hart voor huisvesting

Gemeentelijk beleid

- In de gemeente woonvisie 2013-2020 zijn onder meer de volgende kaders opgenomen:
  - Aandacht voor bijzondere (sociale) doelgroepen.
  - Regionaal de aandacht die uitgaat naar arbeidsmigranten en de zogenaamde kenniswerkers ondersteunen.
  - Door te bouwen voor verschillende doelgroepen, werken we aan een evenwichtige opbouw van de bevolking.
- In de Woonvisie wordt geschreven dat de druk zodanig oploopt, dat er op korte termijn een oplossing moet worden gevonden in het realiseren van meer (tijdelijke) woningen in het sociale segment, in het bijzonder starters, ouderen en vergunningshouders.
- De huishoudenssamenstelling is in de loop der jaren veranderd. Er ontstaat meer behoefte dan voorheen aan goedkopere wooneenheden voor één- en tweepersoonshuishoudens.
  - Minimaal 50% van nieuw te bouwen sociale huurwoningen moeten voor kleine huishoudens worden gebouwd.
  - Het woningbouwprogramma moet minimaal 30% sociale woningbouw bevatten.
  - 25% van het woningbouwprogramma moet bestaan uit woningen die betaalbaar zijn voor één- of tweepersoonshuishoudens.

EE-ACCOMMODATIONS

LARIDE Hart voor huisvesting

Locatie Collse Hoeve

De locatie aan de Collse Hoefdijk is geschikt voor de Flexcampus op basis van onderstaande pluspunten:

- Gunstig gelegen tussen de dorpskernen van Nuenen en Geldrop.
- Adequate openbaar vervoer (bus) verbinding en aansluiting op uitvalswegen (A270).
- Rustig gelegen in het landelijk gebied met mogelijkheden tot recreëren in het buitengebied.
- Voldoende afstand tot bestaande woongebieden.
- Mogelijkheden om te bouwen binnen het huidige bestemmingsplan (middels een Wabo procedure).
- Er is reeds een principeakkoord over verkoop van de locatie.

EE-ACCOMMODATIONS

LARIDE
Hart voor huisvesting

Referentieprojecten in de regio

Flexcampus Hapert

- 120 eenheden voor 2 persoonsbewoning.
- Parkeervoorzieningen, fietsenstallingen.
- Collectieve voorzieningen, zoals winkel en sportvelden.
- 24-uurs toezicht en woonbegeleiding.

EE-ACCOMMODATIONS

LARIDE
Hart voor huisvesting

Referentieprojecten in de regio

Flexcampus Waalwijk

- Ruimte voor 400 bewoners.
- Eigen slaapkamers.
- Gedeelde bad- woonkamers.
- Collectieve voorzieningen, zoals winkel, restaurant, sportschool, wasserette en ontspanningsruimte.
- Toezicht door boa’s.

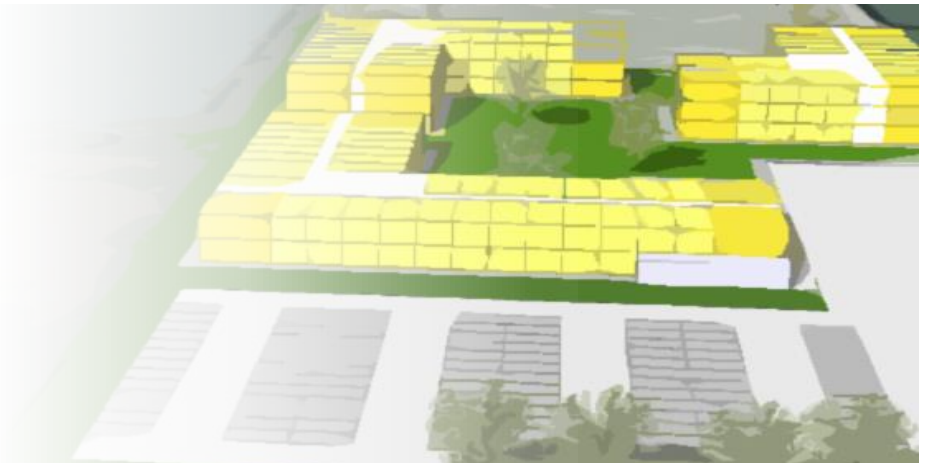
EE-ACCOMMODATIONS

LARIDE
Hart voor huisvesting

Visie op de opgave

Onze visie op de opgave is beschreven aan de hand van de volgende onderwerpen:

- Volkshuisvestelijk
- EE Accommodations
- Beheer, veiligheid en sociale controle
- Stedenbouwkundige opzet
- Bouwkwaliteit en duurzaamheid
- Verkeer en mobiliteit
- Communicatieplan



EE-ACCOMMODATIONS

LARIDE
Hart voor huisvesting

Volkshuisvestelijk

Bij deze ontwikkeling wordt ingezet op een gezonde mix van doelgroepen, de ‘Magic mix’.

Deze ‘Magic mix’ bestaat in onze optiek uit de volgende doelgroepen:

- Arbeidsmigranten/seizoenarbeiders
- Starters
- Spoedzoekers
- Uitstromers uit intramurale instellingen
- Alleenstaanden

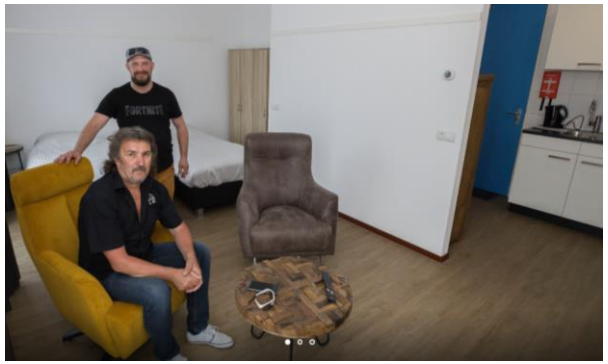
EE-ACCOMMODATIONS

LARIDE Hart voor huisvesting

Volkshuisvestelijk

Verhuur van wooneenheden mogelijk door meerdere verhuurders:

- EE Accommodations als verhuurder voor de arbeidsmigranten.
- Woningcorporatie als verhuurder voor de overige doelgroepen.
- Beheer door één partij voor alle bewoners.
- Hierdoor ontstaat de gewenste mix van doelgroepen.



EE-ACCOMMODATIONS

LARIDE
Hart voor huisvesting

EE Accommodations

EE | staat voor European Expats
Onder de noemer EE | Accommodations bieden wij goede en gereguleerde huisvesting om zo uitzendorganisaties en werkgevers te ontlasten, expats en arbeidsmigranten de gelegenheid te geven een wooncarrière in Nederland op te bouwen en arbeidsmigranten huisvesting naar een volgend niveau te trekken. EE | Accommodations is aangesloten bij SNF.

Locaties
Op diverse locaties in het hele land worden bestaande projecten gehuurd en ingericht om arbeidsmigranten voor langere en korte periode te huisvesten. EE | Accommodations beschikt over ruim 150 locaties waaronder diverse grootschalige locaties in o.a. Ter Aar, Wezep, Amsterdam, Hierden, Wormerveer, Venlo, Zeewolde en Wageningen. Momenteel huisvest EE | meer dan 4.000 arbeidsmigranten verspreid door heel Nederland.

Aanvullende dienstverlening
Wooncomfort en begeleiding is een belangrijk aspect in onze dienstverlening. Op de grotere locaties is permanent een EE | aanspreekpunt voor de expats/arbeidsmigranten aanwezig, Tevens worden aanvullende diensten geleverd zoals sportfaciliteiten en supermarkt met producten uit het thuisland. Daarnaast biedt EE | Accommodations diverse mobiliteitsoplossingen.

Beheer, veiligheid en sociale controle

Beheer, veiligheid en sociale controle zijn belangrijke onderwerpen die bijdragen aan het succes van de flex campus. Daartoe wordt door EE | Accommodations stevig ingezet op professioneel beheer met onder andere:

- Twee woningen op de campus voor de huismeesters.
- 24/7 aanwezigheid en beschikbaarheid van deze huismeesters.
- Aanspreekpunt/begeleiding voor bewoners.
- Organisatie van gezamenlijke activiteiten in de ontspanningsruimte en de gemeenschappelijke buitenruimten.

EE-ACCOMMODATIONS

LARIDE
Hart voor huisvesting

Stedenbouwkundige opzet

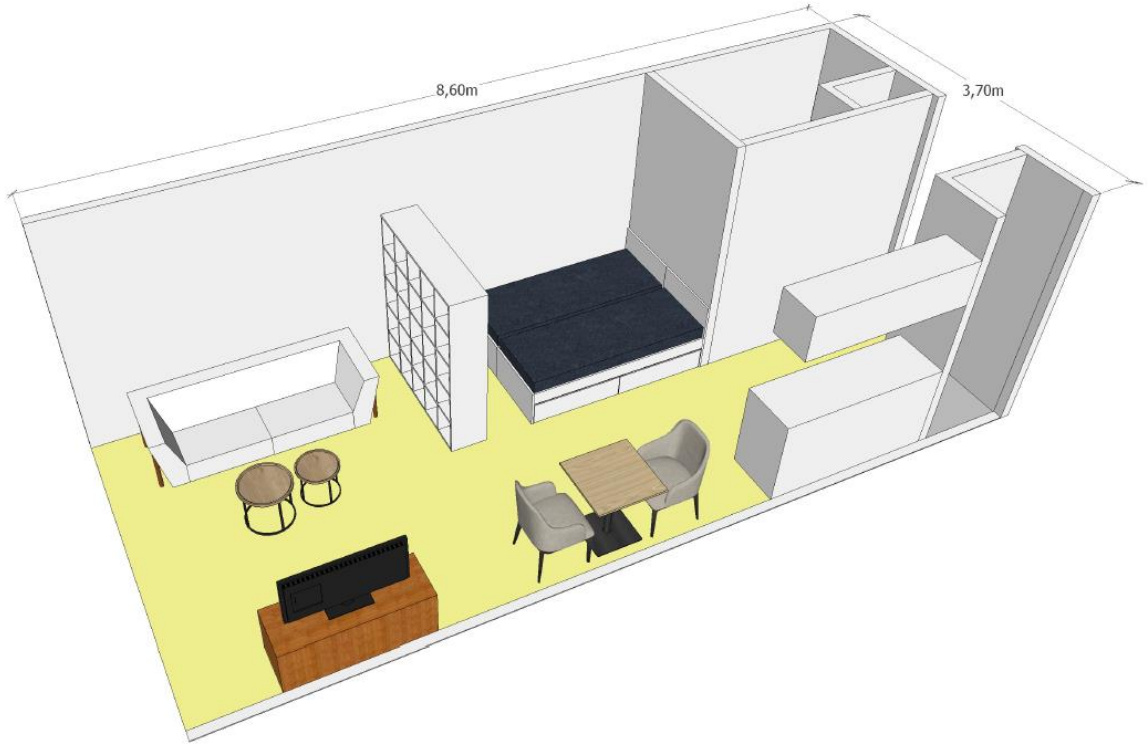
- De opzet van deze ontwikkeling is geënt op een campus idee waarbij alle bewoners een eigen woongelegenheid hebben o.b.v. maximaal 2 persoonsbewoning, maar tegelijkertijd onderdeel uitmaken van een ‘community’.
- De campus heeft een vriendelijk uiterlijk, met individueel te onderscheiden gebouwen, gelegen in een groene, rustige en afgelegen omgeving.
- De campus heeft gezamenlijke voorzieningen voor binnen als buiten, waaronder een ontmoetingsruimte, receptie, winkel, wasserettes, trapveldje, gezamenlijke barbecue mogelijkheden, etc.
- 194 studio’s en 38 appartementen.
- In totaal 232 wooneenheden.
- 400 m^2 algemene voorzieningen
- 2 huismeester woningen

EE-ACCOMMODATIONS

LARIDE
Hart voor huisvesting

Stedenbouwkundige opzet

Studio ca. 30 m^2 geschikt voor een- of tweepersoons bewoning.

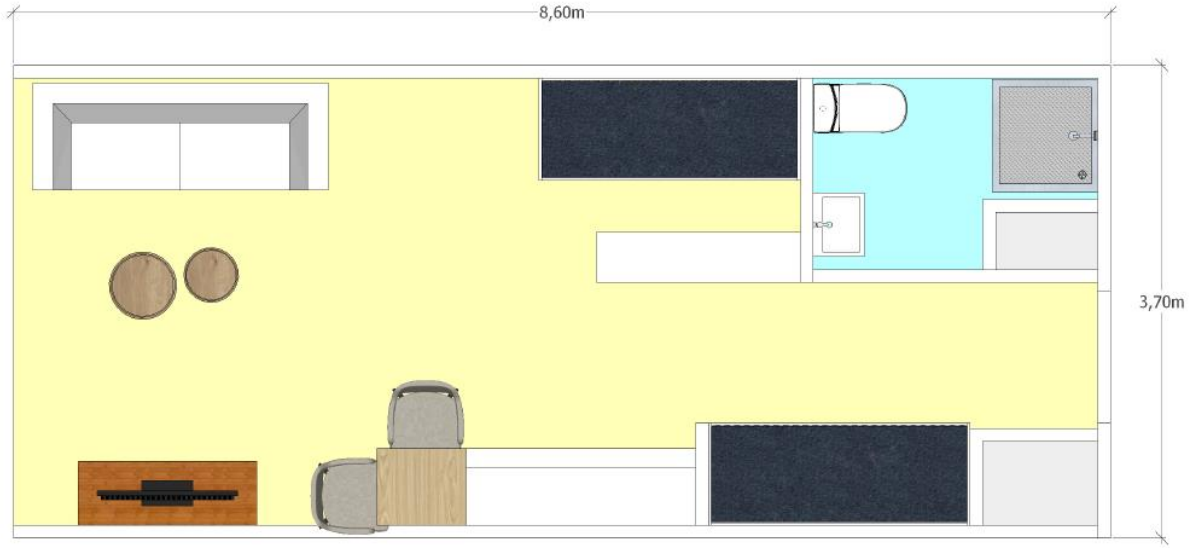


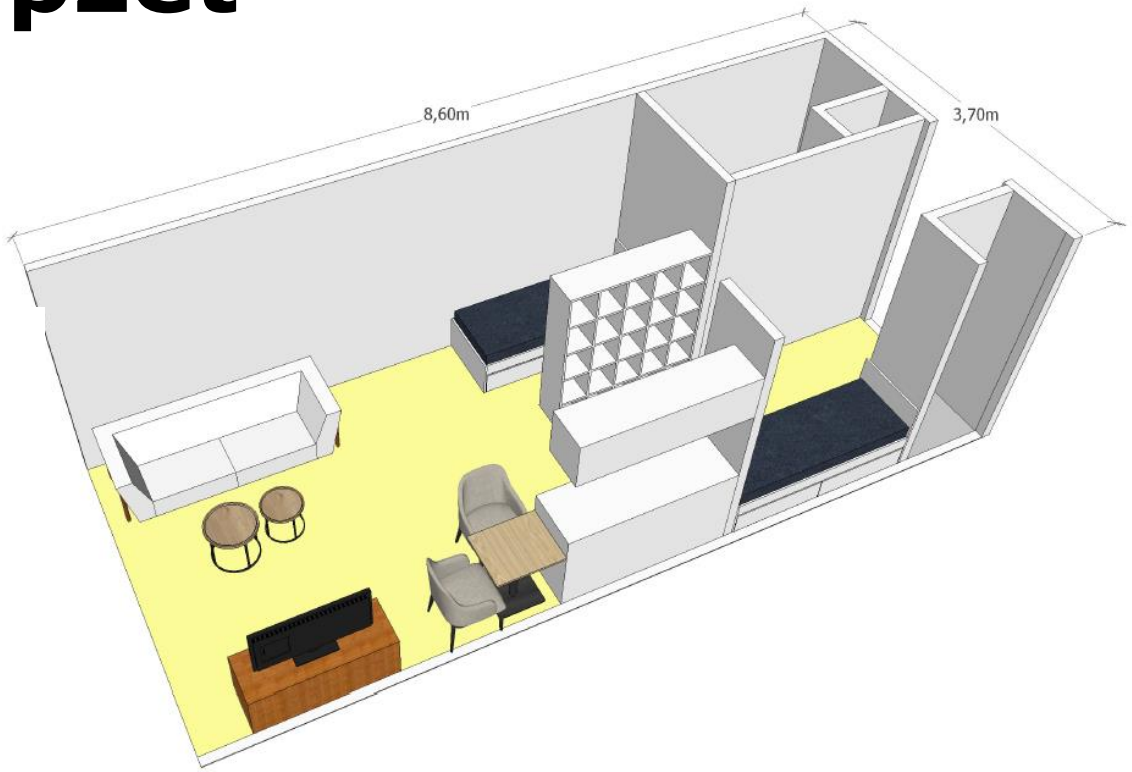
EE-ACCOMMODATIONS

LARIDE
Hart voor huisvesting

Stedenbouwkundige opzet

Studio variant ca. 30 m² geschikt voor tweepersoons bewoning.



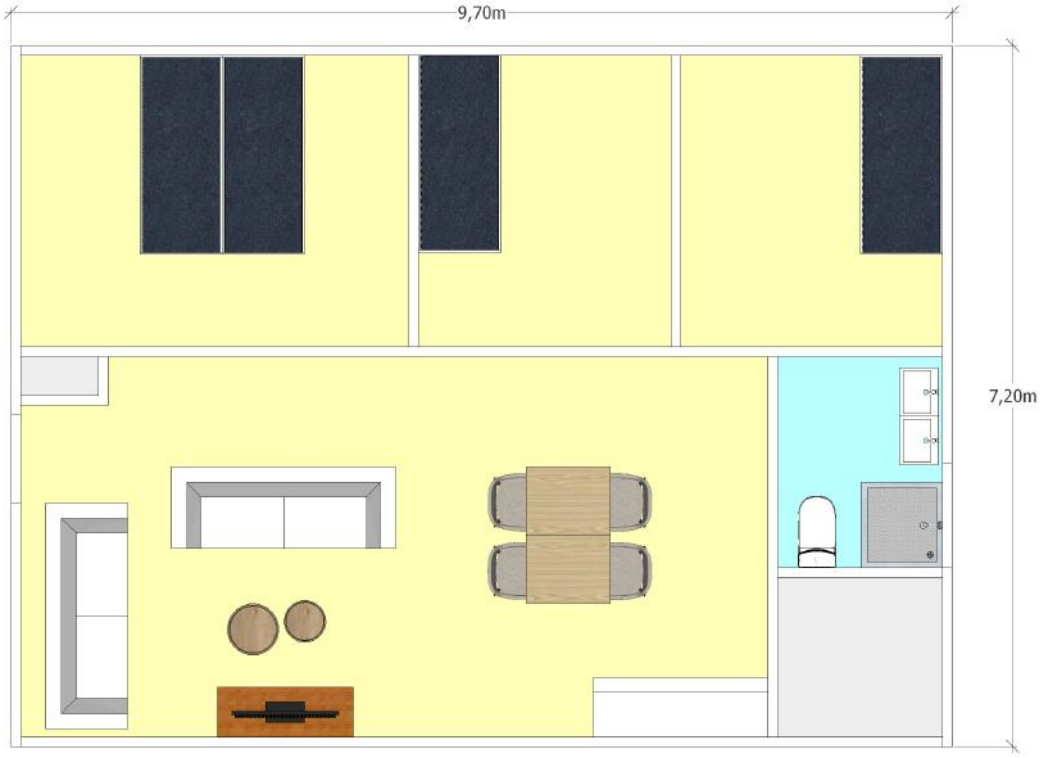


EE-ACCOMMODATIONS

LARIDE
Hart voor huisvesting

Stedenbouwkundige opzet

Appartement ca. 60 m^2 geschikt voor max. vierpersoons bewoning.



EE-ACCOMMODATIONS

LARIDE
Hart voor huisvesting

Stedenbouwkundige opzet

EE-ACCOMMODATIONS

LARIDE
Hart voor huisvesting

Stedenbouwkundige opzet

EE-ACCOMMODATIONS

LARIDE
Hart voor huisvesting

Stedenbouwkundige opzet

EE-ACCOMMODATIONS

LARIDE
Hart voor huisvesting

Bouwkwaliteit en duurzaamheid

Bouwkwaliteit en duurzaamheid zijn belangrijke pijlers voor deze flexcampus. De campus is gestoeld op de volgende punten:

- Geen tijdelijke huisvestingsconcepten.
- Permanente huisvesting met lange levensduur.
- Duurzaam materiaalgebruik op basis van CLT (construction laminated timber).
- Flexibel bouwen met aanpassingsmogelijkheden in de toekomst.
- Gasloze energiebronnen, zoals WKO.
- Optimale isolatiemogelijkheden.
- Energieopwekking middels PV panelen.

EE-ACCOMMODATIONS

LARIDE
Hart voor huisvesting

Verkeer en mobiliteit

Naast aandacht voor kwalitatief goede huisvesting, is ook aandacht besteed aan een doordacht mobiliteitsplan. Hierbij is rekening gehouden met de mobiliteitsbehoefte per doelgroep, zowel individueel als collectief. In deze ontwikkeling zijn daarbij de volgende faciliteiten aanwezig of voorzien.

- Voldoende parkeerplaatsen voor auto’s, circa 120 stuks.
- Collectieve fietsenstalling voor ca. 250 fietsen.
- Georganiseerd collectief vervoer voor arbeidsmigranten.
- Aanwezigheid van bushalte bij de Collse Hoefdijk (de Huufkes, 200 m.).
- Aanwezigheid van uitvalsweg richting Eindhoven en Helmond (A270).

EE-ACCOMMODATIONS

LARIDE
Hart voor huisvesting

Communicatieplan

De huisvesting van nieuwkomers, of dat nu arbeidsmigranten of spoedzoekers zijn, roept soms heftige reacties op. Ratio en emotie kunnen daarbij op alle mogelijke manieren door elkaar lopen. Een goed communicatieplan is derhalve essentieel om te zorgen voor draagvlak binnen de gemeente en de buurt. In het communicatieplan is aandacht voor de volgende punten:

- Openheid over de ontwikkeling en de te huisvesten doelgroepen.
- Vooroordelen over arbeidsmigranten proberen weg te nemen aan de hand van feiten.
- Plenair informatieoverleg voor de buurt (bewoners en bedrijven).
- Formeren klankbordgroep om te komen tot definitieve planvorming.
- Terugkoppeling middels plenaire presentatie.

EE-ACCOMMODATIONS

LARIDE Hart voor huisvesting

Samenvatting

Flexcampus Nuenen:

De Flexcampus Nuenen is een modern en vernieuwend woonconcept dat tegemoet komt aan de grote vraag naar meer en betere huisvesting voor arbeidsmigranten en andere doelgroepen. De ontwikkeling is geënt op de volgende uitgangspunten en ambities:

- Een moderne, frisse flexcampus, zorgvuldig, bestendig en duurzaam ontwikkeld.
- Gunstig gelegen tussen de dorpskernen van Nuenen en Geldrop met voldoende afstand tot de woongebieden en goede ontsluitingsmogelijkheden.
- Onderscheidend en vernieuwend qua woonconcept met verschillende woningtypen, flexibel in te delen en aangevuld met een ruim aanbod van collectieve voorzieningen.
- Maximale aandacht voor bouwkwaliteit en duurzaamheid op basis van permanente woningbouw.
- Een afgewogen mix van doelgroepen om te komen tot een ‘Magic mix’.
- Maximale inzet op beheer, veiligheid en sociale controle met 24/7 huismeesters.
- Een goed mobiliteitsplan met aandacht voor individuele en collectieve mobiliteitsbehoeften.
- Een goed communicatieplan om te zorgen voor draagvlak binnen de gemeente en de buurt.

EE-ACCOMMODATIONS

LARIDE Hart voor huisvesting