

TIMING




INFORMATIEBIJEENKOMST

PLAN EU-HUISVESTING PLESMANWEG 24-26 ALMELO

29 DECEMBER 2023

AGENDA

1. Timing; de feiten op een rij
 2. Even voorstellen
 3. Locaties
 4. Stand van zaken planontwikkeling
 - a) Aanleiding Timing tot plan EU-huisvesting
 - b) Beleid en wens van de Gemeente Almelo
 5. Onderbouwing behoefte EU-huisvesting
 6. Beroepsgroepen Twente Regio
 7. Het doel
 8. Wat beogen we met grootschalige EU-huisvesting op 1 plek?
 9. Hoe ziet ons plan eruit?
 10. Voorbeelden bestaande huisvesting
 11. Leefbaarheid Beheerplan
 12. Parkeren, verkeer en duurzaamheid
 13. Samen tevreden zijn
 14. Wat bieden wij
- 

Timing

- Familiebedrijf (30% onderdeel van ADG/Asito)
- Bestaat sinds 1 januari 1994
- Gericht op uitvoerend werk (MBO+)
- Ambitie: de meest gewaardeerde flexregisseur van Nederland
- Sinds 1 juli 2022 voor 70% onderdeel van Proman

Proman

- Familiebedrijf.
- Hoofdkantoor in Frankrijk.
- Specialist in logistiek en productie segment.
- Sterke Europese aanwezigheid.

1994JAAR VAN
OPRICHTING**660 mln.**OMZET
2023**24%**OMZET IN
LOGISTIEK**900**TIMING
MEDEWERKERS**16.000**

WERKENDE FLEKKRACHTEN

- Paul Haarhuis en Maureen Schutten namens Timing
 - Wicher Hilbink namens Gemeente Almelo
 - Raul Godron en Rick Ligtfoot namens Compact Services
-
- Timing is initiatiefnemer voor de locatie
 - Timing sinds 1994 vanuit oorsprong Almelo gegroeid tot landelijke speler en dagelijks gemiddeld 16.000 medewerkers aan het werk
 - ABU bureau met certificering zoals NEN, SNF, Fair Recruitment code etc.
 - Als holding grootschalige ervaring met exploiteren van grote huisvestingslocaties voor internationale medewerkers.
 - Wij kiezen voor kwalitatief hoogwaardige huisvesting (SNF+ en Roemer+) met een uitgebreid beheersplan (communicatie, klachtenprotocol etc.)



The logo for Timing is a solid blue square with the word 'TIMING' written in white, bold, italicized, sans-serif capital letters.



50 MKB vestigingen

120 Inhouse locaties

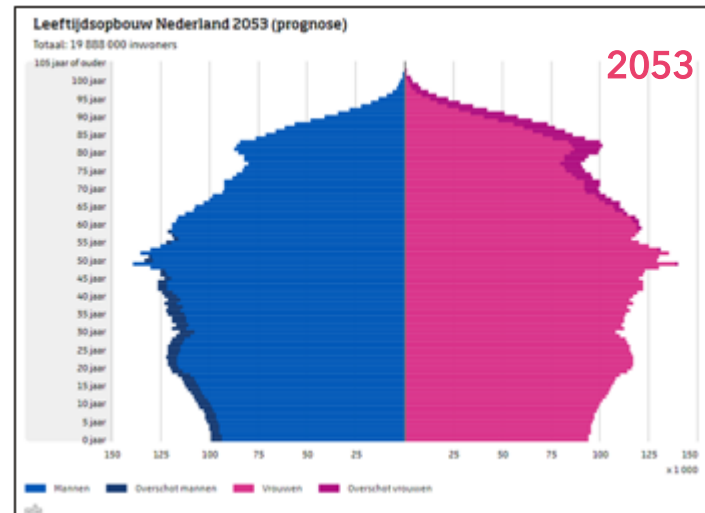
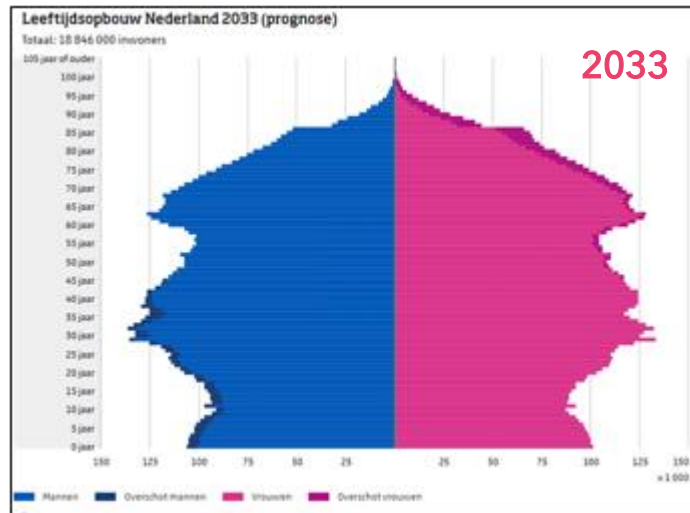
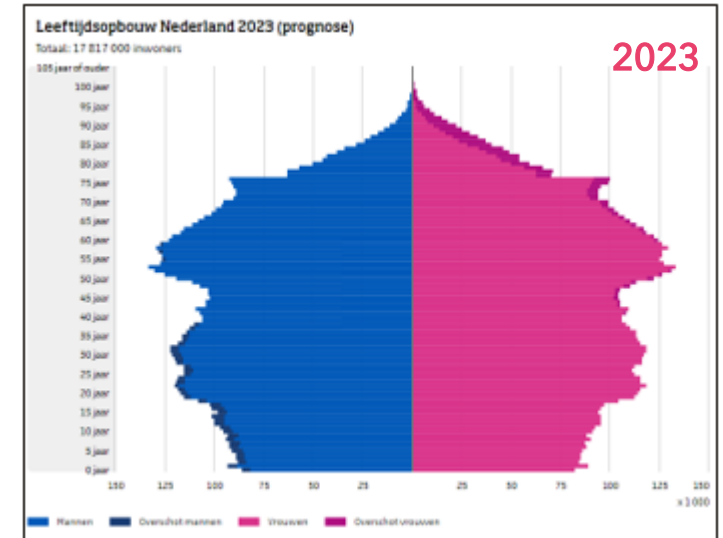
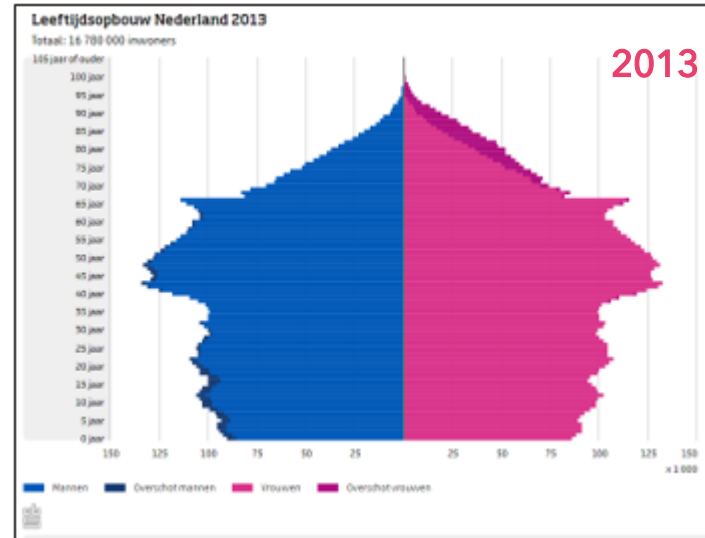
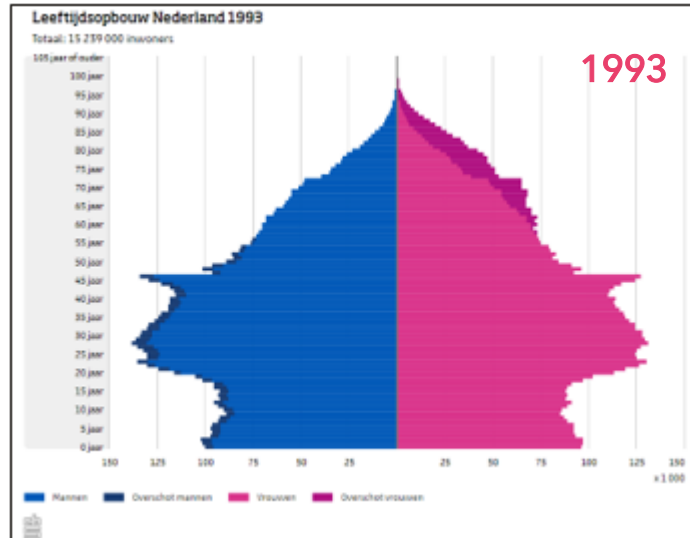
Aanleiding Timing tot plan EU huisvesting

- Almelo heeft fors ingezet op een economisch aantrekkelijk vestigingsklimaat
- Almelo kent veel opdrachtgevers die een grote behoefte hebben aan technisch, logistiek en productiepersoneel
- De wens tot aantrekken van vaste medewerkers uit de lokale markt is groot
Deze doelgroep woont in Nederland en zijn belangrijk voor een vaste, betrouwbare schil
- De arbeidsmarkt is echter veel krappere dan de vraag naar personeel
- Daardoor is er een grote behoefte aan goede huisvesting voor internationale medewerkers (Internationaal betekent in dit geval flexwerkers uit EU landen)
- Timing is onderdeel van ADG die 30% aandeelhouder is van Timing. ADG is tevens eigenaar van voormalig Asito pand aan de Plesmanweg. Zij willen het pand en grond verkopen en daarmee was een perceel grond bereikbaar voor eventuele bouw
- Timing was reeds in gesprek met de gemeente Almelo voor het ontwikkelen van grootschalige huisvesting

STAND VAN ZAKEN: PLANONTWIKKELING

Beleid en wensen van de gemeente Almelo

- De gemeente Almelo heeft in 2020 beleidsregels opgesteld ten aanzien van de huisvesting van arbeidsmigranten. Tijdelijke arbeidsmigranten moeten worden gehuisvest in grootschalige huisvesting in her te bestemmen kantoor- en bedrijfsgebouwen.
- Gemeente Almelo heeft bewoning van woningen door meer dan 1 huishouden met het Parapluplan wonen in 2021 strijdig gemaakt. O.b.v. dit plan is de gemeente handhavend gaan optreden tegen illegale kamerbewoning (vaak door arbeidsmigranten).
- Door gebrek aan EU-huisvesting in Almelo kan er wildgroei ontstaan aan huisvesting in wijken.
- Het doel is dan ook de arbeidsmigranten uit de reguliere woningen te verhuizen naar grootschalige huisvestingslocaties. Grootschalige huisvestingslocaties zijn essentieel om dit doel te bereiken.
- De gemeente wil hiermee de leefbaarheid in de wijken beter handhaven.
- Bovendien onderkent de gemeente Almelo de noodzaak om bedrijven te ondersteunen in de vraagstelling naar voldoende arbeidscapaciteit.
- De gemeente realiseert zich dat het initiatief aan de Plesmanweg met een goed beheersplan een sleutel kan zijn naar een structurele oplossing. Dit is de reden voor principemedewerking aan dit initiatief.
- Daarmee blijft Almelo interessant voor (Almelose) bedrijven om zich te vestigen in de gemeente maar ook om te blijven.
- De voorwaarden zijn: de arbeidsmigrant werkt in Almelo en er komen woningen vrij in Almelo voor de reguliere woningmarkt.



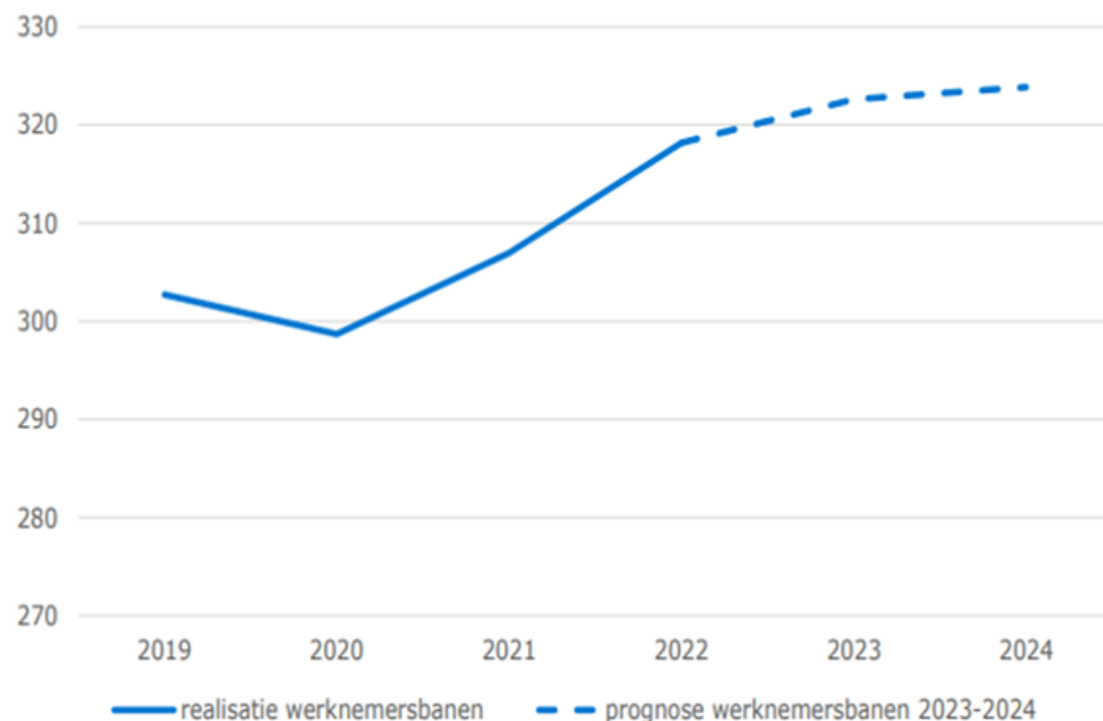
2030

- De groep van 60-jarigen is 2030 de grootste groep.
- Alle jaren daarboven is de groep ongeveer even groot als die onder de 30 jaar.
- Tegelijkertijd verouderen we verder en ontgroenen we.
- Met een steeds kleiner wordende beroepsbevolking als gevolg.

De beroepsbevolking in de regio Twente zal de komende jaren naar verwachting gestaag groeien. Almelo als gemeente zal geen afwijkend beeld laten zien. Banen als metaalbewerkers, lossers/laders (logistiek), elektriciens en managers in productie en logistiek vertonen de grootste tekorten.

Ontwikkeling werknemersbanen

Twente, realisatie 2019 – 2022 en prognose 2023 – 2024 (absoluut, x 1.000)



Beroepsgroepen krappert in Twente tov Nederland

Krappert Twente t.o.v. Nederland	Spanning in Twente
Artsen	zeer krap
Assemblagemedewerkers *)	zeer krap
Beleidsadviseurs	zeer krap
Beveiligingspersoneel *)	zeer krap
Biologen en natuurwetenschappers *)	krap
Docenten algemene vakken secundair onderwijs *)	zeer krap
Docenten hoger onderwijs en hoogleraren	zeer krap
Elektriciens en electronicamonteurs	zeer krap
Hoveniers, tuinders en kwekers	zeer krap
Hulpkrachten bouw en industrie *)	gemiddeld
Journalisten *)	krap
Juristen *)	zeer krap
Laders, lossers en vakkenvullers	zeer krap
Lassers en plaatwerkers	zeer krap
Managers logistiek	zeer krap
Managers productie	zeer krap
Managers verkoop en marketing	krap
Managers zakelijke en administratieve dienstverlening	krap
Metaalbewerkers en constructiewerkers	zeer krap
Onderwijskundigen en overige docenten	zeer krap
Productcontroleurs *)	zeer krap
Psychologen en sociologen	zeer krap
Timmerlieden *)	zeer krap
Winkeliers en teamleiders detailhandel *)	zeer krap

Bron: UWV, Bewerking Kennispunt Twente, april 2023.

Ons plan is om 600 Internationale medewerkers te huisvesten met alle uitgangspunten\voorzieningen:

- Ruime opzet appartementen en voorzieningen (boven SNF-norm en Roemer-norm)
- Gemeenschappelijke binnen- en buitenruimten
- Sportfaciliteiten
- Bereikbaarheid werk zoveel mogelijk met fietsen
- Timing is geen vastgoedondernemer en maakt geen winst op de verhuur van EU huisvesting (investering bouw en grond bedraagt € 24 miljoen)

Schaalgrootte van 600 is noodzakelijk voor efficiënte bedrijfsvoering, alsmede onderhoud en degelijk 24/7-beheer te regelen op locatie

Oplossing voor knelpunten arbeidsmarkt

- Niet alleen bij de productie en logistiek maar ook in de kinderopvang en zorg
- Timing zal altijd binnen de regio werken en daar waar mogelijk ook lokaal
- Bedrijven zullen daardoor niet overwegen om uit de gemeente Almelo te vertrekken, wat daarmee goed is voor ook de vaste kern aan bewoners in Almelo

Leefbaarheid van woonwijken gemeente Almelo

- Commitment van bedrijven dat EU-woonplekken “verdwijnen” uit de woonwijken en centraal gevestigd worden op 1 locatie
- Nu wordt wel gehandhaafd maar kunnen er geen consequenties verbonden worden aan handhaving. Door het bieden van alternatieve huisvesting kan handhaving inclusief consequenties uitgevoerd worden
- Commitment van Timing met een intensief beheersplan

Leefbaarheid voor iedereen is van groot belang!

- Timing heeft 2 eigen kantoren in Polen, waardoor wij zelf invloed hebben op instroom op kwaliteit en gedrag van in te stromen kandidaten
 - Timing zet in de werving van EU Migranten in op 25% stelletjes (M/V). Daardoor ontstaat er bewezen rust op de woonplekken
 - Timing zet in op sportfaciliteiten, waardoor er geen verveling kan ontstaan
 - Timing heeft een stringent beheersplan om de leefbaarheid te realiseren en te behouden
- Op dit moment zitten we in de fase dat er een vergunning wordt aangevraagd via zogenaamde "Kruimelregeling".
 - Dit is noodzakelijk om af te wijken van het oorspronkelijke bestemmingsplan.
 - Door deze vergunning aan te vragen kan afgeweken worden van het bestemmingsplan.
 - Gemeente wil dat tenminste 80% van de gehuisveste EU migranten werkt voor Almelose bedrijven.
 - Vergunning wordt voor 31/12/2023 ingediend

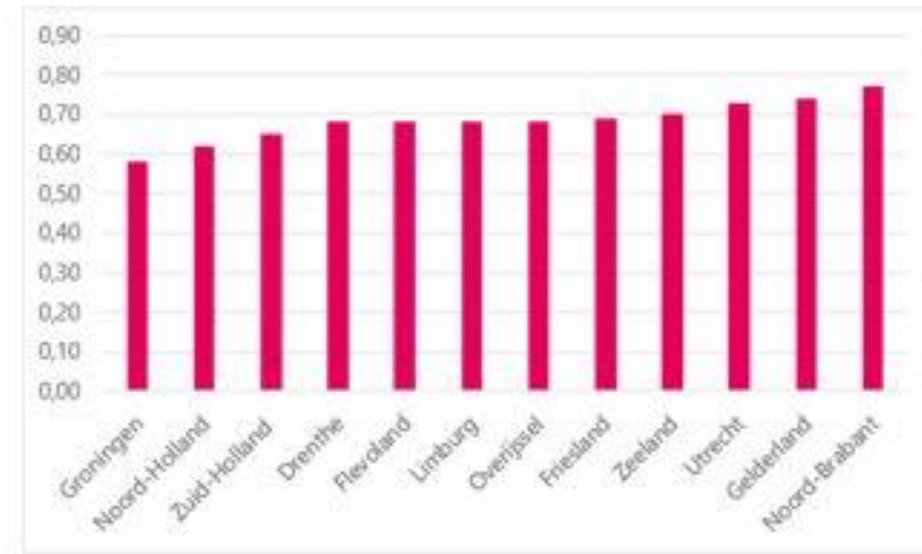
VOORBEELDEN BESTAANDE HUISVESTING TIMING



- 24/7 aanwezigheid
- Stringent huisreglement
- Huisregels
- Calamiteiten- en ontruimingsplan
- Welkom in Almelo integratiepakket
- Winkels
- Sportclubs
- Openbare voorzieningen

- Beheersorganisatie
- Business director
- Facilitair manager
- Facilitair coordinator
- Woonbeheerder
- Flexcoaches
- Technische beheerders
- Schoonmakers

- In verband met het ontbreken van een parkeernorm hanteren we de norm van 0,3-0,5; richtlijnen van sociale woningbouw.
- Alle parkeerplaatsen worden gevestigd op eigen terrein.
- Verkeersbewegingen auto zijn verspreid over het etmaal omdat mensen in meerdere shifts werken en samen reizen. De impact zal daardoor beperkt zijn.
- Het pand installatietechnisch aanpassen aan de eisen van deze tijd (zoveel mogelijk elektrificeren, zonnepanelen etc.).



Het verschil in autobezit bij sociale huurwoningen per provincie

Communicatie directe omgeving

Het plan is om een beheer groep op te stellen

- Bewoners
- Directe omwonenden van de locatie
- Ondernemers uit de omgeving
- Wijkagent/politie
- Afgevaardigde van Timing
- Wijkplatform/gemeente

Doelstelling beheer groep: samen afspraken maken over beheer en indien nodig gezamenlijk tot maatwerkoplossingen te komen.

Samenstelling van de groep is maximaal 15 deelnemers bestaande uit vertegenwoordigers uit de omgeving, initiatiefnemers, gemeenteambtenaren en het uitzendbureau.



**DRAAGVLAK EN VERTROUWEN BIJ ALLE
STAKEHOLDERS**



**VAST(E) AANSPREEKPUNT(EN)
VANUIT TIMING**



**OVERLEG INCLUSIEF VASTLEGGING,
TERUGBLIK EN VOORUITBLIK**



HELDERE AFSPRAKEN



**TRANSPARANTE
COMMUNICATIE EN DELEN
VAN INFORMATIE**



**INZICHT IN DATA EN ACTUEEL
NACHTREGISTER**

AFSLUITING EN VRAGEN