

Work~~inn~~out

▲ YOUR PLACE TO STAY



ROB MASSUGER

SCHRIJNENDE MAATSCHAPPELIJKE OMSTANDIGHEDEN INSPIREREN **DE ROOZEN VAN HOPPE GROEP** TOT HET ONTWIKKELEN VAN NIEUWE WOONCONCEPTEN. WORKINN RICHT ZICH OP ARBEIDSMIGRANTEN. 'WIE VAN VER KOMT OM ONZE ECONOMIE VOORUIT TE HELPEN, VERDIENT EEN GOEDE VERBLIJFPLAATS', VINDEN CEO **HENDRIK ROOZEN** EN PROJECTDIRECTEUR **ROB MASSUGER**.

‘ARBEIDSMIGRANTEN HECHTEN MEER WAARDE AAN DE KWALITEIT VAN HUN TIJDELIJKE THUIS DAN AAN HET SOORT WERK DAT ZE KOMEN DOEN’

FATSOEN Hendrik Roozen: ‘Er is de laatste jaren veel maatschappelijke onrust ontstaan over de manier waarop wij in ons land arbeidsmigranten huisvesten. Terecht. Met velen opgepropt in een huis, nauwelijks privacy en geen toezicht: dat soort uitwassen komen te vaak voor en de weerstand ertegen groeit. Er moet op grote schaal een oplossing komen voor dit probleem. Zelf vind ik het heel erg dat wij als welgesteld land, zó slecht omgaan met mensen die huis en haard verlaten om werk te doen waar wij geen zin in hebben. Het is een kwestie van fatsoen om ervoor te zorgen dat ze normaal kunnen wonen in de drie of vier maanden dat ze hier werken.’

AFHANKELIJK Massuger: ‘Workinn is onderdeel van de Roozen van Hoppe Groep. Als vastgoedontwikkelaar ontwikkelen wij voornamelijk bedrijfsterreinen en bouwen we grote hallen en distributiecentra. Daar komen vaak arbeidsmigranten te werken en Hendrik heeft zich hun lot aangetrokken. Zelf hebben we ook een bouwbedrijf en daar merken we eveneens hoe afhankelijk we zijn van werknemers uit andere landen. De keuze om wat voor deze groep te doen, was niet moeilijk; het traject ernaartoe wel. Gemeenten staan niet te springen om zo’n project. Hoewel het veel verschillende problemen oplost, zoals ruimte op de reguliere woningmarkt en veel verkeer. Dat mensen nu dicht bij hun werk wonen, scheelt veel verkeersbewegingen. Verder voorkomt onze sport- en ontspanningsruimte verveling en krijgen bewoners taallessen aangeboden. Ook hebben we dankzij goede registratie zicht op wie er komen en gaan. In Waalwijk hebben we ons eerste Short Stay-complex mogen realiseren. Daar wonen inmiddels ruim vierhonderd buitenlandse werknemers. We werken samen met de Covebo Uitzendgroep, die qua principes het dichtste bij ons staat. Die huurt het pand van ons in nauwe samenspraak met de tijdelijke bewoners.’

THUIS Roozen: ‘Via allerlei social media kanalen stellen mensen uit verschillende landen ons inmiddels de vraag: ‘Waar moeten we werken om bij jullie te kunnen wonen?’ Arbeidsmigranten komen hier om te werken, maar aan de kwaliteit van hun tijdelijke thuis hechten zij zo mogelijk meer waarde dan aan het soort werk dat ze komen doen. Begrijpelijk. Als ik zelf

maanden van huis zou gaan om ver over de grens in een vreemd land de kost te gaan verdienen, zou ik daar ook een plek voor mezelf willen hebben. Voor mij is ‘thuis’ ontzettend belangrijk. Mijn vrouw en kinderen zijn m’n alles. Veel seizoenarbeiders laten deze veilige thuishaven maanden achter. Dat is al niet makkelijk, maar als je dan ook nog je kamer moet delen met vier anderen... Je hoeft geen hogere wiskunde gestudeerd te hebben om te begrijpen dat niemand daar blij van wordt.’

FILOSOFIE Massuger: ‘Eén ding staat bij ons altijd voorop: als we het doen, doen we het goed. Dat hoort bij de filosofie van ons bedrijf. Er zijn landelijke normen die ons niet ver genoeg gaan. Volgens die normen mag een badkamer met maximaal acht mensen worden gedeeld. Dat vinden wij echt veel te veel. Wij hebben een aantal heilige uitgangspunten waar we nooit van afwijken. Privacy staat daarbij bovenaan. Elke bewoner heeft een eigen kamer en deelt een badkamer met hoogstens één andere bewoner. Er is gratis wifi en iedereen heeft een eigen koelkast en televisie op zijn kamer. Stellen kunnen dankzij een ‘connected door’ samenwonen. Per appartement van zes personen is er een gezamenlijke ontmoetingsruimte en keuken en een gratis toegankelijke fitnessruimte. Er zijn 24 uur per dag, zeven dagen per week beheerders aanwezig die in hun eigen appartementen wonen. En drie dagen per week houdt de huisarts ter plaatse spreekuur. Aan deze voorwaarden moeten onze short stay complexen voldoen; we doen het niet voor minder.’

‘WIJ HEBBEN EEN AANTAL HEILIGE UITGANGSPUNTEN WAAR WE NOOIT VAN AFWIJKEN. PRIVACY STAAT DAARBIJ BOVENAAN’



ROB MASSUGER
Waar kom je vandaan?
Geboren en getogen in Tilburg. Vader van drie fantastische kinderen.
Wat houd je bezig?
Hou ouder je gaat worden hoe meer je de menselijke omgangsvormen gaat waarderen. Dus gewoon met vrienden iets leukes doen is mijn passie.
Aan welk project werk je?
We zijn volop bezig met de arbeidshuisvesting in Nederland. Het moet beter en het kan ook beter. Wij bouwen volgens onze (menselijke) principes en doen daar geen concessies in.
Wat wil je bereiken?
Zakelijk gezien hoop ik dat we in de toekomst snel meerdere vestigingen kunnen bouwen voor huisvesting arbeidsmigranten. Dit alleen op onze voorwaarden en volgens

onze ethische aspecten.
Wat is je visie voor de toekomst?
Zoals zo velen hoop ik ook op meer onderling begrip. Mensen wijzen teveel naar elkaar zonder na te denken wat ze zelf kunnen doen. We kunnen veel bereiken samen en ik ben ervan overtuigd dat kwetsbaarheid de weg naar boven is.
Wat wilde je vroeger later worden?
Miljardair
Welke wijze les neem jij ter harte?
Het gaat er niet over wat je zegt maar wat een ander hoort
Van wie heb je het meeste geleerd?
Ardina
Ben jij altijd zeker van je zaak?
Ja
Waar kunnen ze jou voor wakker maken?
Sex
Waar ben je bang voor?
Nergens. Het komt zoals

het komt
Wat/wie maakt jou boos?
Mensen die in een service winkel werken en niet snappen dat klant koning is
Wat/wie maakt je blij?
Ardina
Waar moet je heel erg om lachen?
Daniel Arends
Waar kun je wakker van liggen?
Lig nooit wakker.
Gewoon je zaken goed regelen
Waar ben je trots op?
Op mijn drie kinderen.
Niet voor wat ze doen maar voor wie ze zijn
Wie is jouw held?
Nina Simone/ Miles Davis. In die tijd laten horen wat je denkt en uitspreken waar de problemen liggen
Wat is je favoriete muziek?
Muziek van Triple T
Wat is je favoriete sport?
On te kijken UFC, om te doen outdoor sporten

Ben je een einzelgänger of een groepsdier?
Dat is een moeilijke... een beetje einzelgänger zit er wel in maar werk graag in een groep
Introvert of extravert?
Introvert
Optimist of pessimist?
Optimist
Welke eigenschap waardeert u in uw partner?
Doen wat je voelt
Guilty pleasure?
Liedjes luisteren van Kenny Rogers en Michael MacDonald
Welk verhaal wordt altijd over jou verteld door je beste vrienden?
Willen jullie niet weten
Welk jaargetijde is het fijnst?
Zomer
Welk vakantieland?
Peru
Wat zou je graag nog eens willen bezitten?
Niets. Probeer juist minder bezittingen te hebben
Waar wil je vanaf?

Ouder worden
Wat heb je leren waarderen in coronatijd?
Ik kan niets waarderen omdat er te veel mensen zijn die veel hebben geleden
Wat ga je zeker nog een keer doen?
Kajakken in Noorwegen
ZAKELIJKE TERUGBLIK 2021
Welk cijfer geef je 2021:
8
Mooiste moment:
450 blije mensen huisvesten in een nieuw complex
Beste zet:
Samenwerking met Covebo
Mooiste deal:
Samenwerking met gemeente Waalwijk
Grootste irritatie:
Schreeuwende mensen zonder kennis van zaken
Leukste spontane ontmoeting:
Met een beroemde acteur in een café in Amsterdam

Beste zakenboek:
Robbert Cialdini
Het meest geleerd van:
Tommy van reijen
Vastgoedman van het jaar:
Hendrik Roozen

PERSOONLIJKE TERUGBLIK 2021
Welk cijfer geef je 2021:
9
Topserie Netflix:
 Fargo
Sportieve hoogtepunt:
 Trial Ardennen
Beste boek:
 Pre-suasion van Cialdini
Beste aankoop:
 Fiets
Vakantie:
 Valencia
Welke film maakte indruk:
 Father
Afscheid:
 Van mijn hond Boemel

‘BOUWCONCEPTEN VOOR DE JUISTE DOELGROEP VORMEN DE OPLOSSING VOOR HEEL VEEL SOCIAALMAATSCHAPPELIJKE PROBLEMEN’

MOOI COMPLIMENT

Roozen: ‘Emiel Roemer en zijn organisatie heeft de taak op zich genomen om op landelijk niveau iets aan het probleem van de slechte migrantenhuysvesting te doen. Daarvoor ging hij met een delegatie maatschappelijk betrokken organisaties langs verschillende wooncomplexen. Ook bij het onze in Waalwijk. Onder andere de FNV stak ons een hart onder de riem. Ze noemde Workinn ‘hét voorbeeld van hoe het zou moeten’. Dat is een mooi compliment.’
Massuger: ‘Die erkenning betekent dat we op de goede weg zitten. Het blijkt ook uit de belangstelling die verschillende gemeenten inmiddels tonen. Er komen meer Workinn complexen, onder andere in Tilburg, Moerdijk en Oosterhout. Wij gaan met iedereen in gesprek op één voorwaarde: we realiseren het op onze manier. Wij blijven onze principes trouw.
Roozen: ‘Zo eigenwijs zijn we wel.’

BETROKKENHEID

Roozen: ‘Wij willen op zo’n manier ontwikkelen dat ook de omgeving er iets aan heeft. Daarom luisteren we zoveel mogelijk naar geluiden uit die omgeving. Daar is onze hele strategie op gebaseerd. Wij zijn maatschappelijk bewogen. En we geloven heilig in een conceptuele oplossing voor verschillende maatschappelijke problemen; toevallig hoort daar een gebouw bij. Zo ontwikkelden we Living-Inn, een woonvorm die - als een dorpje in de grote stad - senioren en starters samenbrengt en verbindt. Ook met Upcycle Village laten we zien hoe we duurzaamheid op allerlei terreinen en in de breedste zin van het woord willen doorvoeren op onze nieuwe bedrijfslocatie. Maatschappelijke betrokkenheid zit in ons DNA.’

DURVEN

Massuger: ‘Bouwconcepten voor de juiste doelgroep vormen de oplossing voor heel veel sociaalmaatschappelijke problemen. Het punt is dat er teveel wordt gepraat en te weinig wordt gedaan. Als wij alles wat we doen van tevoren met honderd adviseurs zouden bespreken, is er over vijftien jaar nog niets gebeurd. Maar wij durven onze mouwen op te stropen, hebben in vijf maanden ons concept klaar en kunnen het binnen acht maanden realiseren. De woningcrisis is enorm en leidt tot veel ongenoegen in de samenleving.



HENDRIK ROOZEN

SAMENWERKING

Roozen: ‘We werken graag samen met andere betrokken partijen om tot een breed gedragen oplossing te komen. Bij Workinn is dat onder andere met de gemeente Waalwijk en uitzendbureau Covebo, maar ook met de bedrijven waar de mensen werken. We steken allemaal onze nek uit voor dit project. De gemeente heeft grond beschikbaar gesteld, maar zit er niet op te wachten dat straks de bussen vanuit Rotterdam de werknemers uit Waalwijk komen ophalen. De uitzendorganisatie moet er daarom voor zorgen dat de bewoners gaan werken in Waalwijk. Dat zorgt al voor veel minder verkeersbewegingen, omdat zij naar hun werkplek lopen of fietsen.’

KANSEN

Massuger: ‘Het gaat niet alleen om het ontwikkelen, bouwen en de juiste partners vinden, maar ook om een goede exploitatie. Normaal gesproken ontwikkelen en bouwen wij. Bij onze concepten Workinn, en ook Living-Inn, bewaken we ons gedachtegoed ook in de exploitatiefase. De uitgangspunten moeten wel blijven leven. Daarom nemen wij voor al onze Workinn locaties het beheer zelf op ons. Onze partners moeten beseffen dat

‘WIJ WILLEN OP ZO’N MANIER ONTWIKKELEN DAT DE OMGEVING ER IETS AAN HEEFT’

huysvesting op deze manier voor ons essentieel is. We hadden het ook veel makkelijker en goedkoper kunnen doen, maar dat willen we nu juist niet. Met Workinn zetten wij een nieuwe standaard neer die wat ons betreft regel wordt. Het is niet ingewikkeld. Gewoon op een menselijke manier mensen huysvesten. Woningbouw is niet onze corebusiness, maar af en toe zien we mooie kansen om iets te kunnen betekenen. Die grijpen we graag aan.’