



**INFORMATIEBROCHURE
ELSENBOSCH**

Vragen & antwoorden huisvesting arbeidsmigranten in de gemeente Westland

Geachte heer, mevrouw,

Hartelijk dank voor uw interesse in de huisvestingsplannen van Homeflex B.V. te Sliedrecht op het nieuwe bedrijvenpark Elsenbosch gelegen aan de Burgemeester Elsenweg in de gemeente Westland.

Dit document is samengesteld met de intentie om u te informeren over ons plan en over onze manier van werken. Omdat het plan nog in ontwikkeling is, kunnen er tijdens het proces zaken wijzigen. Er zijn dan ook geen rechten te ontleen aan deze informatie.

Heeft u na het lezen van deze informatie nog vragen dan kunt u gerust contact met ons opnemen. Wij staan zeker open voor uw ideeën en suggesties, want we hopen samen met betrokkenen tot een goede invulling van het terrein te komen. Wij vinden het van belang dat buitenlandse werknemers op een goede, verantwoorde wijze worden gehuisvest.

Met vriendelijke groet,

Homeflex B.V.
Sliedrecht
www.homeflex.nl

1.Toelichting op het plan

De ligging van het plan

Op het nieuw te ontwikkelen bedrijvenpark Elsenbosch aan de Burgemeester Elsenweg heeft Homeflex een tweetal percelen aangekocht voor het bouwen van wooneenheden voor arbeidsmigranten. Het betreft tijdelijke bebouwing voor een periode van 10 jaren.

Waarom is deze huisvesting nodig?

Er is een grote vraag naar deze huisvesting in het Westland. De glastuinbouw is een sector met veel werkgelegenheid en werk op verschillende niveaus en in verschillende branches. Er zijn veel mensen nodig om het productiewerk te doen. Arbeidsmigranten leveren een belangrijke bijdrage aan de Westlandse (glastuinbouw) economie. De gemeente neemt haar verantwoordelijkheid door huisvesting voor arbeidsmigranten mogelijk te maken. Goede huisvesting is van groot belang. De gemeente Westland heeft de locatie Elsenbosch ambtelijk getoetst (Quick Scan) aan het Ontwikkelkader. De ambtelijke toets is positief en is inmiddels gestart met de vervolg stappen uit het 8 stappenplan van het Ontwikkelkader.

Bij het realiseren van nieuwe huisvestingsmogelijkheden is het betrekken van de omgeving een voorwaarde voor succes. Door middel van deze Vragen- en Antwoordenlijst willen we u graag informeren over ons plan en over de wijze waarop Homeflex het beheer uitvoert.

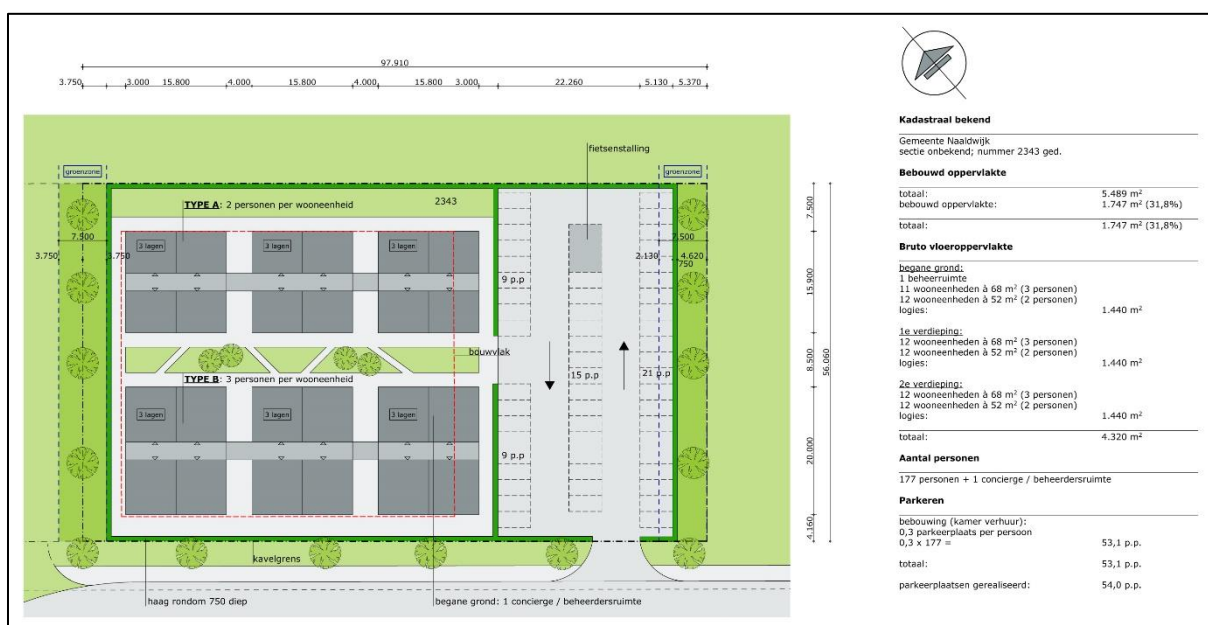


Het plan

De percelen worden ingericht met nieuwe wooneenheden. Dat zijn units die in de fabriek worden gemaakt en in korte tijd op het terrein worden geplaatst. Deze wooneenheden voldoen aan (brand)veiligheidseisen. De wooneenheden komen in drie bouwlagen. Het plan omvat twee percelen. Op het noordelijke perceel (kavel 1) komen 72 wooneenheden en op het zuidelijke perceel (kavel 2) worden 48 wooneenheden gerealiseerd. En inclusief op elk perceel een beheerdersruimte. Elk perceel voorziet in de eigen parkeerbehoefte, in beperkte mogelijkheden van recreatie, fietsenstallingen en afvalcontainers. Het geheel is gesitueerd in een groene omgeving. Onderstaande afbeelding laat de beoogde situatie zien.



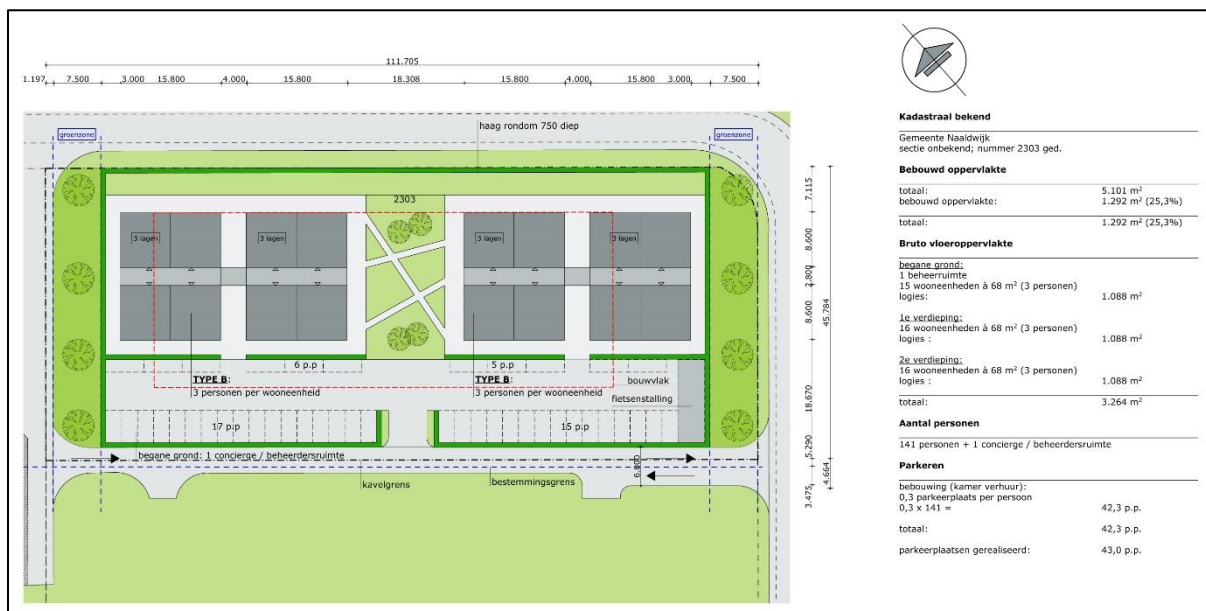
AFBEELDING 1: OVERZICHT KAVELS



AFBEELDING 1: SITUATIE KAVEL 1



Voor vragen of opmerkingen kunt u ons bereiken via het e-mailadres elisenbosch@homeflex.nl



AFBEELDING 2: SITUATIE KAVEL 2

De wooneenheden

Homeflex wil kwalitatief goede en flexibele onzelfstandige huisvesting bieden op de wijze waarop we zelf zouden willen wonen. De wooneenheden zijn gestoffeerd en gemeubileerd.

Het perceel met 72 wooneenheden bestaat uit 36 wooneenheden voor 2 personen en 36 wooneenheden voor 3 personen. Totaal komen er op dit perceel 177 arbeidsmigranten omdat één wooneenheid wordt bestemd voor de beheerder. Op het andere perceel komen 48 wooneenheden voor 3 personen en ook nu weer een beheerdersruimte. Totaal komen op dit perceel 141 arbeidsmigranten te wonen. Op beide percelen tezamen totaal 318 personen.

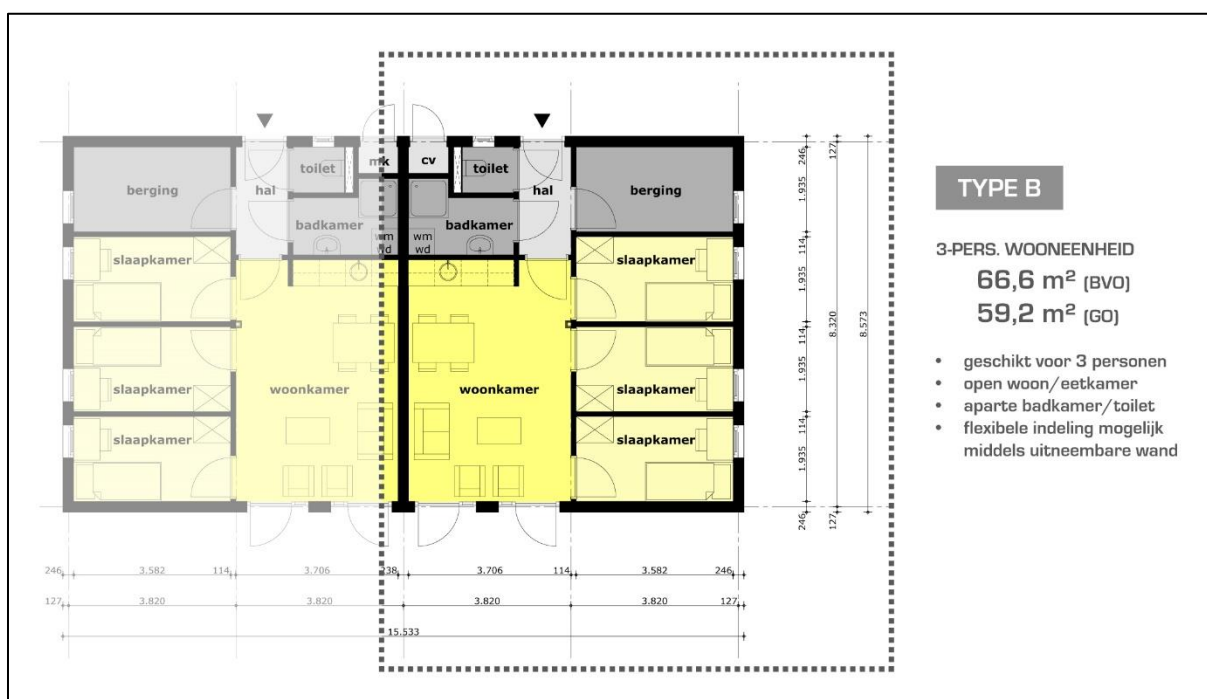
Door het toepassen van verschillende woningtypes en de aanpasbaarheid van deze woningen onder andere door uitneembare wanden, zijn er verschillende samenstellingen van bewoners mogelijk: alleenstaanden, stelletjes.

Naast de beperkte voorzieningen in de buitenruimte zoals zitbanken, barbecue-gelegenheid en ruimte om te roken, komen er geen andere voorzieningen. Voor andere voorzieningen (bijvoorbeeld winkels, fitness) kunnen de werknemers gebruik maken van de voorzieningen in een van de kernen. In onderstaande afbeeldingen zijn de plattegronden van de beide woningtypes te zien.





AFBEELDING 3: PLATTEGROND - TYPE A



AFBEELDING 4: PLATTEGROND - TYPE B

Beheer (inclusief veiligheid en leefbaarheid)

Homeflex opereert onafhankelijk en heeft het beheer volledig in eigen handen. Gezien de omvang van het project zal er een beheerder/conciërge worden aangesteld.

Onder de uitvoering van beheer vallen de volgende zaken:

- klankbordgroep (omwonenden, gemeente en andere belanghebbenden)
- huisregels in iedere woning
- nachtregistratie
- inschrijving als ingezetene



Voor vragen of opmerkingen kunt u ons bereiken via het e-mailadres elisenbosch@homeflex.nl

- klachtenregistratie
- wekelijkse inspectie van de woning
- 24/7 bereikbaarheid bij calamiteiten
- cameratoezicht
- schoonmaakdienst

Om overlast tegen te gaan worden de volgende maatregelen genomen:

- aanstellen aanspreekpunt uit de doelgroep
- indien na waarschuwing geen verbetering van ongewenst gedrag: vertrek uit de accommodatie
- direct contact met betrokken partijen via de klankbordgroep (o.a. gemeente, ondernemers, omwonenden). Daarnaast is er direct contact met de werkgever(s).

Homeflex sluit een beheerovereenkomst met de gemeente af en zal hier de omwonenden bij betrekken.

De planning

Over de planning van het project is op dit moment nog weinig te zeggen.

Onderdeel van de voorbereidende fase is de informatie/inloopbijeenkomst op 14 maart 2019.

Daarna werken we de plannen verder uit en zullen we een omgevingsvergunning aanvragen bij de gemeente. Er vanuit gaande dat de vergunning medio dit jaar is verstrekt, kunnen we globaal stellen dat er in de maanden oktober/november 2019 wordt gebouwd en dat in december de oplevering zal plaatsvinden.

Communicatie

De gemeente en Homeflex hechten eraan goed te communiceren met omwonenden en andere belanghebbenden/belangstellenden. Opgemerkt wordt dat er in het kader van het bestemmingsplan al uitvoerig is gecommuniceerd over de mogelijkheid om huisvesting van arbeidsmigranten toe te staan. Belangstellenden kunnen voor vragen en opmerkingen terecht bij Homeflex via het e-mailadres elsenbosch@homeflex.nl. Het instellen van een klankbordgroep is ook een mogelijkheid om te communiceren. Op bepaalde momenten zal Homeflex een nieuwsbrief versturen, te denken aan start bouw, oplevering.

Klankbordgroep

Wij willen dit plan samen met anderen tot een succes maken. We willen graag een klankbordgroep instellen. U kunt zich beschikbaar stellen voor deelname aan deze klankbordgroep waarin naar een afspiegeling wordt gestreefd van verschillende betrokkenen. Opgave voor de klankbordgroep kan via de e-mail: elsenbosch@homeflex.nl.



2. Vragen en antwoorden over het huisvestingsplan van Homeflex

Vragen over het plan

- **Wat houdt het plan in?**

Het gaat om een plan op kavel 1 met 72 tijdelijke wooneenheden voor een periode van 10 jaar. Het betreft 36 wooneenheden voor 2 personen en 36 wooneenheden voor 3 personen. Er komen verschillende los van elkaar staande gebouwen zodat er tussen de verschillende gebouwen een open ruimte is. Er komt dus geen aaneengesloten gebouw.

Op kavel 2 komen er ook voor een periode van 10 jaar, 48 wooneenheden voor 3 personen. En ook nu weer verschillende los van elkaar staande gebouwen met daartussen een open ruimte.

- **Welke groepen komen er hier wonen?**

Het gaat om werknemers uit het buitenland die in het Westland werken en voor een kortere tijd woonruimte nodig hebben. Het betreffen veelal werknemers die actief zijn in de glastuinbouw. Werknemers die hier langer of definitief blijven stromen door naar de gewone woningmarkt.

- **Wie organiseert dit?**

Homeflex te Sliedrecht. Homeflex is een professionele huisvester die op meerdere plaatsen in het land projecten realiseert dan wel in voorbereiding heeft. Homeflex heeft het keurmerk Stichting Normering Flexwonen (SNF) en is lid van de Vereniging Huisvesters Arbeidsmigranten (VHA).

- **Waarom wil de gemeente in principe meewerken aan dit plan?**

Tijdelijke werknemers zijn voor de economische ontwikkeling onmisbaar geworden. Veel bedrijven kunnen niet meer zonder. De gemeente en werkgevers willen goede huisvesting voor deze werknemers. Illegale huisvestingssituaties wil de gemeente tegengaan dan wel voorkomen. Ook wil de gemeente een ontwikkeling tegengaan van het aankopen van particuliere woningen die bestemd worden voor huisvesting van buitenlandse werknemers. Dat kan namelijk negatieve gevolgen hebben voor de reguliere woningmarkt. Dit plan draagt bij aan goede, veilige en verantwoorde huisvesting en past binnen het beleid dat de gemeente hiervoor heeft opgesteld.

- **Past het plan binnen het bestemmingsplan?**

Het bestemmingsplan staat voor een periode van 10 jaar huisvesting van arbeidsmigranten toe. Omdat het plan in beperkte mate afwijkt van het bestemmingsplan wordt instemming met een zogenaamde binnenplanse afwijking aangevraagd. De afwijking heeft betrekking op de bouwgrens binnen de kavel. Het bestemmingsplan ging uit van een groot gebouw, wij pleiten voor meerdere gestapelde units. Het college van B en W is bevoegd die afwijking toe te staan.



- **Kan er bezwaar worden gemaakt?**

Zodra de gemeente het besluit neemt om de beperkte afwijking op het bestemmingsplan toe te staan, volgt een formele procedure. Er kan dan bezwaar tegen het plan worden gemaakt. Informatie hierover wordt via een bekendmaking van de gemeente gepubliceerd.

Vragen over de huisvesting

- **Hoeveel bewoners mogen er maximaal wonen?**

In onze wooneenheden komen maximaal 318 personen wonen. De samenstelling van de bewoners wordt door Homeflex samen met de hurende partij(en) bepaald. Homeflex maakt vooraf met die partij(en) afspraken over wie er komen wonen. Het zal altijd gaan om buitenlandse werknemers die niet langer dan 6 maanden in een wooneenheid verblijven.

- **Hoeveel ruimte hebben de bewoners in de kamers?**

Er zijn twee typen woningen, namelijk type A en type B. In type A met een oppervlakte van ca. 51m² komen 2 personen, elk een eigen kamer. Ook is er een inpandige berging. In type B met een oppervlak van ca. 67m² komen 3 personen, elk met een eigen kamer. Verder is ook hier een inpandige berging. Elke wooneenheid heeft een apart toilet, een badkamer en een open woon/eetkamer. Hierin is ook een keukenblok geplaatst.

- **Waar gaan de bewoners werken?**

De bewoners gaan werken bij bedrijven in het Westland.

- **Waar komen de tijdelijke werknemers vandaan?**

De herkomst van de arbeidsmigrant is divers. Momenteel komen de meesten uit Oost-Europa (Polen en Roemenië). Soms ook uit Zuid-Europa (o.a. Spanje).

- **Komen er ook gezinnen wonen?**

Er komen geen gezinnen te wonen. Gezinnen maken veelal gebruik van de reguliere woningmarkt. Zij kopen of huren een woning. Homeflex verhuurt op basis van logies.

- **Wat wordt er gedaan om verveling te voorkomen?**

Contact met het thuisfront is voor de werknemers erg belangrijk. Daarom zorgt Homeflex voor goed internet (WiFi) in de wooneenheden.

We gaan ervan uit dat deze werknemers net als andere inwoners in de gemeente Westland, zoveel mogelijk gebruik maken van bestaande voorzieningen, zoals bijvoorbeeld sportaccommodaties, winkels, horeca. Homeflex zal verwijzen naar plaatselijke voorzieningen. Op het binnenterrein is er een gelegenheid voor barbecueën waarvan 's zomers veel gebruik wordt gemaakt.



- **Welke regels gelden er voor de bewoners?**

Er zijn huisregels die in iedere wooneenheid komen te hangen. Vooraf worden de regels doorgenomen met de bewoners.

Vragen over beheer en veiligheid

- **Hoe wordt het terrein bewaakt?**

Er is een beheerder/conciërge aanwezig en door middel van camera's.

- **Waar kun je terecht met klachten?**

Voor klachten kun je terecht bij de klachtenportal op de site van Homeflex: www.homeflex.nl en bij de verantwoordelijke beheerder/conciërge van dit project.

- **Wat wordt er gedaan tegen overlast?**

Bij overlast wordt direct opgetreden. En er geldt ook een streng sanctiebeleid. Als er sprake is van herhaalde overlast, wordt verhuur aan betreffende bewoner(s) stopgezet.

- **Hoe wordt beheer geregeld?**

Er is een vast aanspreekpunt voor dit complex. De beheerder/conciërge is contactpersoon en kan ingaan op klachten en vragen.

Welke veiligheidsmaatregelen worden er genomen?

- aanstellen van een beheerder/conciërge
- cameratoezicht
- nachtregistratie zodat we weten wie waar zit

Inrichting van de omgeving

- **Komt er een erfafscheiding rond het terrein?**

Er komt een halfhoge, groene haag rond het complex. Zoals op de inrichtingstekening is aangegeven.

- **Waar komt de hoofdtoegang van het terrein?**

De hoofdontsluiting van de (parkeer)terreinen is voor kavel 1 vanaf de hoofdroute en voor kavel 2 vanaf de zogenaamde mandelige weg. Zie tekening met het overzicht van de kavels.

- **Is er aparte parkeergelegenheid?**

Er komen op elk perceel voldoende parkeervoorzieningen, namelijk 54 parkeerplaatsen op kavel 1 en 43 parkeerplaatsen op kavel 2. Veel werknemers reizen met elkaar naar het werk of gaan per fiets als de afstand niet (te) groot is.



Faciliteiten

- **Komen er speciale faciliteiten voor de bewoners?**

Naast zitgelegenheden en een gelegenheid voor barbecueën komen er geen andere faciliteiten. Wij zijn van mening dat bewoners gebruik kunnen maken van faciliteiten in de kernen.

Overigens komt er in de wooneenheden een goede digitale infrastructuur zodat bewoners gebruik kunnen maken van de sociale media voor contact met het thuisfront. Privacy in de wooneenheden is daarom heel belangrijk.

- **Komt er ook een fietsenstalling?**

Er komt een overdekte fietsenstalling op het terrein. Deze is terug te vinden op de inrichtingstekening van het terrein.

- **Hoe is het geregeld met afval?**

Er komen verzamelcontainers die op eigen terrein worden geplaatst en die regelmatig worden geleegd.

- **Komt er in het begin een open dag?**

Zodra het bouwplan is gerealiseerd willen we kort voor de ingebruikname omwonenden en andere belangstellenden uitnodigen om te komen kijken.

- **Hoe kan ik mij opgeven voor de klankbordgroep?**

Het is de bedoeling een klankbordgroep samen te stellen met deelnemers van de gemeente, Homeflex, omwonenden en andere betrokken partijen. Wanneer u denkt hieraan een bijdrage te kunnen leveren dan kunt u zich aanmelden via ons e-mailadres:

elsensbosch@homeflex.nl

Geeft u daarbij aan vanuit welke achtergrond u deel wilt nemen aan dit overleg. Zo kunnen wij er voor zorgen dat de verschillende belangengroepen die er zijn voldoende zijn vertegenwoordigd.

- **Waar kan ik terecht met ideeën, suggesties en vragen?**

Wij staan open voor uw ideeën en suggesties. Deze kunt u per e-mail naar ons toesturen: elsensbosch@homeflex.nl.





**Voor meer informatie
kunt u contact opnemen**

Bert Verheij
CEO HomeFlex
b.verheij@homeflex.nl
06-23011090

Willem Weggeman
Directeur HomeFlex
w.weggeman@homeflex.nl
06-51049619

**HomeFlex
Molendijk 16
3361 EN Sliedrecht
0184 - 82 00 82
homeflex.nl**

