

Huisvesting voor internationale werknemers in Melissant




TWEEDE
THUIS

Waar iedereen zich welkom & gewaardeerd voelt

Waar hebben we het nu eigenlijk over?

In de afgelopen weken hebben er diverse mensen contact met ons opgenomen en hebben wij één en ander gevolgd op social media. Voordat we het plan inhoudelijk aan u gaan presenteren willen wij graag een aantal zaken verhelderen. Dit om te voorkomen dat er een volkomen verkeerd beeld bij u ontstaat en er discussies ontstaan over asielmigratie, vluchtelingen, gelukszoekers, misbruik maken van sociale voorzieningen en gevoelens van onveiligheid.

- Dit plan heeft enkel en alleen betrekking op de huisvesting van arbeidsmigranten.
- Dus geen huisvesting van vluchtelingen en/of asielzoekers.
- Het betreft ook geen locatie waar alleen mannen gehuisvest worden, onder de arbeidsmigranten zit juist ook een groot deel vrouwen (circa 30%).

Er komen wel woningen voor arbeidsmigranten, maar voor de lokale bevolking wordt niets gedaan.

Momenteel wordt 300 meter hier vandaan gewerkt aan het plan Nollepolder waar we juist reguliere woningen gaan realiseren. Daarnaast komen er door de realisatie van deze woningen juist weer bestaande woningen beschikbaar.

De gemeente en de ontwikkelaar krijgen enorme subsidies.

Nee, dit initiatief vereist juist een investering van vele miljoenen en is volledig voor rekening en risico van de ontwikkelaar. Dit wordt terugverdient met de huuropbrengsten, de arbeidsmigranten betalen namelijk zelf wekelijks/maandelijks de huur.



Arbeidsmigratie in Nederland

Een cruciaal onderdeel van onze samenleving

Arbeidsmigratie is een veelbesproken onderwerp en het is ook een cruciaal onderdeel van onze samenleving en economie geworden. In ons land kampen we namelijk met enorme personeelstekorten die alleen maar toenemen. We hebben arbeidsmigranten dan ook hard nodig.



Er zijn echter ook uitdagingen met betrekking tot hun huisvesting. Een belangrijk aspect van de huisvesting van arbeidsmigranten is de vaak tijdelijke aard van hun verblijf. Velen van hen komen voor seizoensgebonden werk of projecten van beperkte duur, wat specifieke eisen stelt aan hun huisvesting.



Arbeidsmigratie in Nederland

Een cruciaal onderdeel van onze samenleving

Een groot probleem bij de huisvesting van arbeidsmigranten is de neiging tot overbevolking en gebrek aan privacy. De behoefte aan goedkope huisvesting kan leiden tot krappe leefomstandigheden, met meerdere mensen die een beperkte ruimte delen, hetgeen vervolgens ook kan leiden tot overlast voor de (directe) omgeving.



Arbeidsmigratie in Nederland

Een cruciaal onderdeel van onze samenleving

Commissie Roemer. In januari 2021 is er in Nederland een commissie ingesteld om onderzoek te doen naar de huisvesting van arbeidsmigranten. Uitkomst van het onderzoek was dat er een scheiding tussen baan en bed moet komen en meer structurele en kwalitatieve huisvestingsmogelijkheden voor arbeidsmigranten.



Arbeidsmigranten Goeree-Overflakkee

Net als in de rest van Nederland zijn er op Goeree-Overflakkee veel arbeidsmigranten werkzaam. In opdracht van de gemeente zijn onderzoeken verricht, daaruit komt naar voren dat:

- Er circa 1.200 arbeidsmigranten woonachtig zijn binnen de gemeente.
- 80 tot 90% van de arbeidsmigranten is werkzaam binnen de gemeente.
- Nagenoeg allen van hen zijn afkomstig uit Midden- en Oost-Europa.
- Het betreft short- en mid-stay, men komt echt om te werken en vertrekt daarna weer voor meerdere maanden naar het thuisland.
- Het betreffen geen mensen die zich hier permanent (met een gezin) willen vestigen.
- Daarnaast zijn er gedurende de tijdelijke piek in de land- en tuinbouw ook veel arbeidsmigranten op het eiland werkzaam die elders wonen.

In het verleden waren de arbeidsmigranten binnen onze gemeente vooral werkzaam zijn in de agrarische sector, bouw en transport. Inmiddels ook steeds vaker in sector toerisme en recreatie. Een voorzichtige inschatting is dat er momenteel al 250-350 personen in deze sector werkzaam zijn, waarvan 30% jaarrond.

In de toekomst zal ook in de zorgsector steeds afhankelijker worden van arbeidsmigranten.



Diverse lokale ondernemers hebben contact met ons opgenomen omtrent dit initiatief, waaronder ook de eigenaar van een lokaal uitzendbureau.

Dat is heer van den Doel, hij is de eigenaar van uitzendbureau DS People uit Stellendam en hij heeft al aangegeven dat de voor hem werkende mensen graag gebruik gaan maken van deze faciliteit.

Om u een beeld te geven, zijn uitzendbureau heeft circa 100 personen (30% vrouw en 70% man) , zijn werkzaam binnen de gemeente bij o.a. scheepswerven in Stellendam, Goemaat kozijnen in Goedereede, Coolbergen radijs in Oude-Tonge.

De heer van den Doel zal dadelijk ook nog een toelichting geven en hij is ook beschikbaar voor vragen na de presentatie.



Piet van den Doel





Beleidsplan huisvesting arbeidsmigranten

De gemeente Goeree-Overflakkee heeft dan ook, net als vele andere gemeenten, provincie en het rijk beleid opgesteld ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten.

Vanuit de provincie is er de wens om de huisvesting binnen bestaande stads- en dorpsgebieden te faciliteren. De gemeente wil de huisvesting juist graag buiten de bestaande stads- en dorpsgebieden om niet te concurreren met reguliere woningbouw, maar ook niet zomaar ergens midden in een polder.

Het gemeentelijk beleid bestaat o.a. uit:

- Expliciete kwaliteitseisen betreffende huisvesting. Dit om te komen tot voldoende goede, veilige en legale huisvesting;
- Helder en eenduidig toetsingskader voor alle partijen die met initiatieven komen voor de huisvesting van arbeidsmigranten.
- Streven naar voldoende controle en indien nodig handhaving zodat arbeidsmigranten goed, veilig en legaal kunnen wonen.





Beleidsplan huisvesting arbeidsmigranten

Voorwaarden locaties:

- een beperkt aantal geconcentreerde huisvestingslocaties
- de locaties dienen een bepaalde schaalgrootte te hebben
- beschikken over recreatieve voorzieningen
- 24/7 beheer.
- locaties worden verspreid over de gemeente, waarbij er grofweg west, midden en oost.
- in lijn met de commissie Roemer – de gemeente een scheiding van baan en bed.
- de huisvestingsvoorzieningen worden ingepast dat de omgeving geen onevenredige hinder ondervindt
- de bebouwing geen afbreuk doet aan de landschappelijke kwaliteiten van het gebied.
- goede bereikbaarheid.
- voorzieningen in de directe nabijheid.



Andere doelstellingen correcte huisvesting voor internationale werknemers

Vermindering van druk op reguliere huisvesting

Door specifieke accommodaties te voorzien voor arbeidsmigranten, wordt de druk op de reguliere lokale woningmarkt verminderd, hierdoor blijft de huizenmarkt toegankelijker voor de lokale gemeenschap.

Behoud van betaalbaarheid

Door arbeidsmigranten te voorzien van specifieke huisvesting wordt voorkomen dat de vraag naar goedkopere woningen sterk stijgt. Dit draagt bij aan het behoud van betaalbare woningen voor de lokale bevolking, omdat er minder concurrentie is in de lagere prijsklassen.

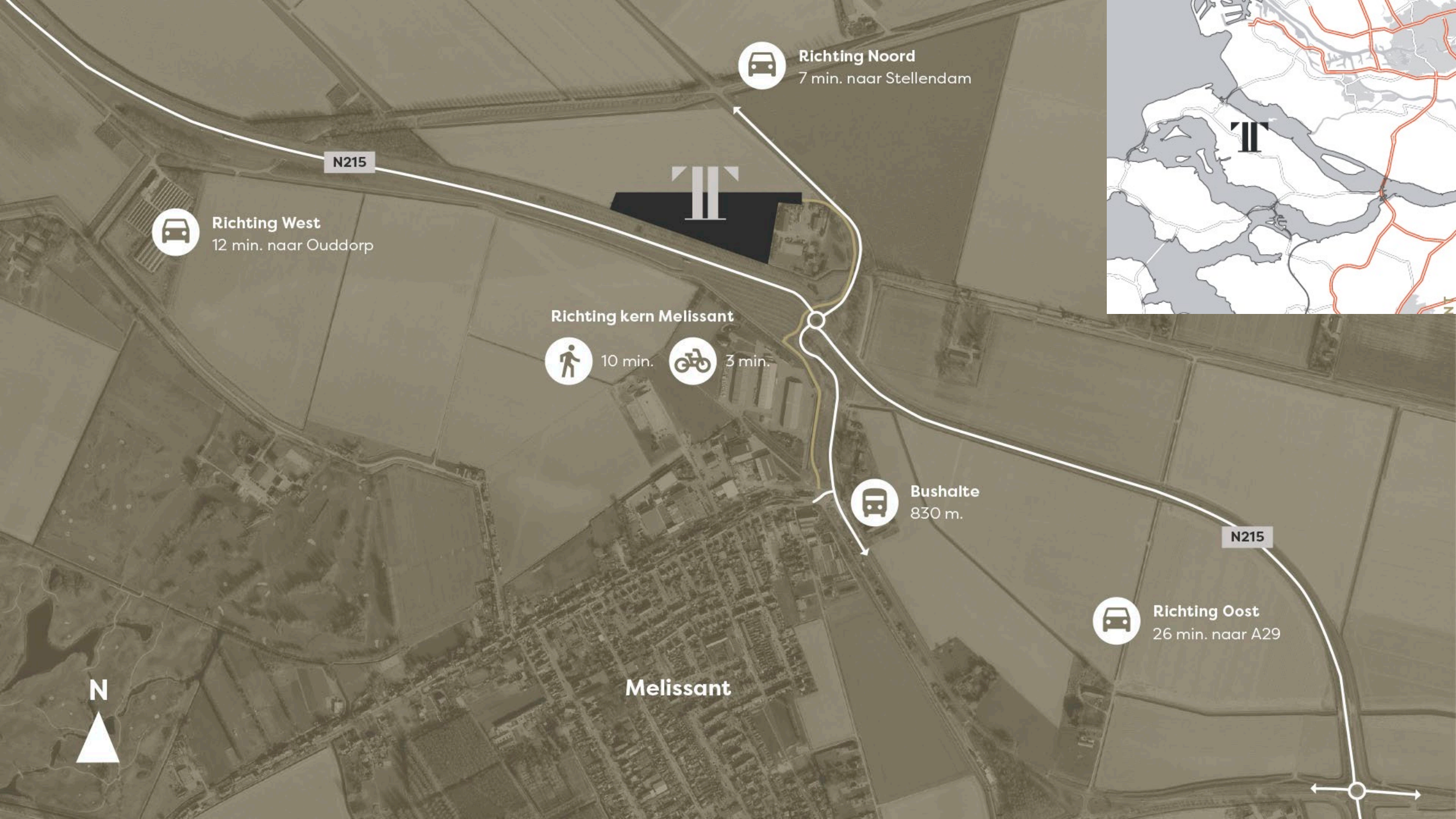
Stimulering van lokale economie

Door de ontwikkeling van specifieke huisvesting ontstaat meer vraag naar lokale diensten en voorzieningen.

Tegengaan van ongewenste situaties

Door de mismatch op huisvestingsgebied ontstaan er op de bungalowparken en in de dorpskernen ook de nodige problemen, zoals overlast voor omwonenden. Deze mismatch wordt hiermee opgelost.





Richting Noord
7 min. naar Stellendam

N215



Richting West
12 min. naar Ouddorp



Richting kern Melissant



10 min.



3 min.



Bushalte
830 m.

N215



Richting Oost
26 min. naar A29

Melissant

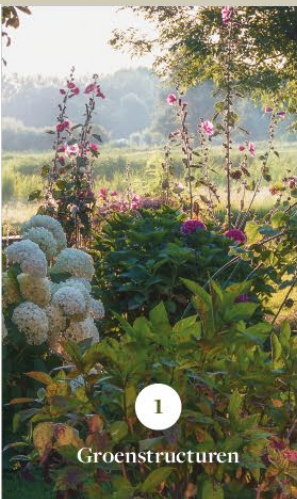
N



Stedenbouwkundige planopzet

Het creëren van een woongemeenschap





1
Groenstructuren



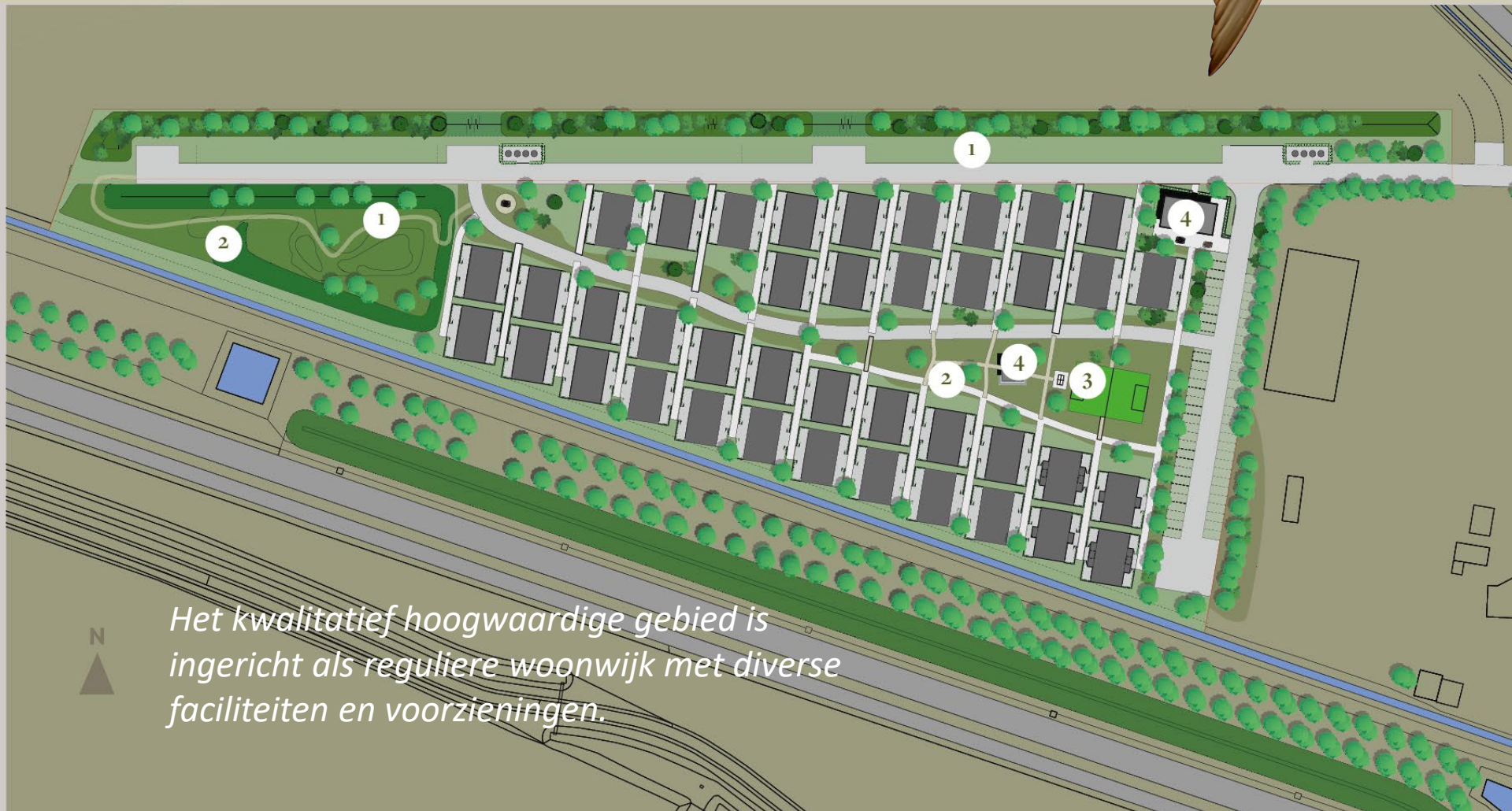
2
Wandelpaden



3
Sport- en recreatie-
voorzieningen



4
Extra voorzieningen
om de sociale interactie
te stimuleren



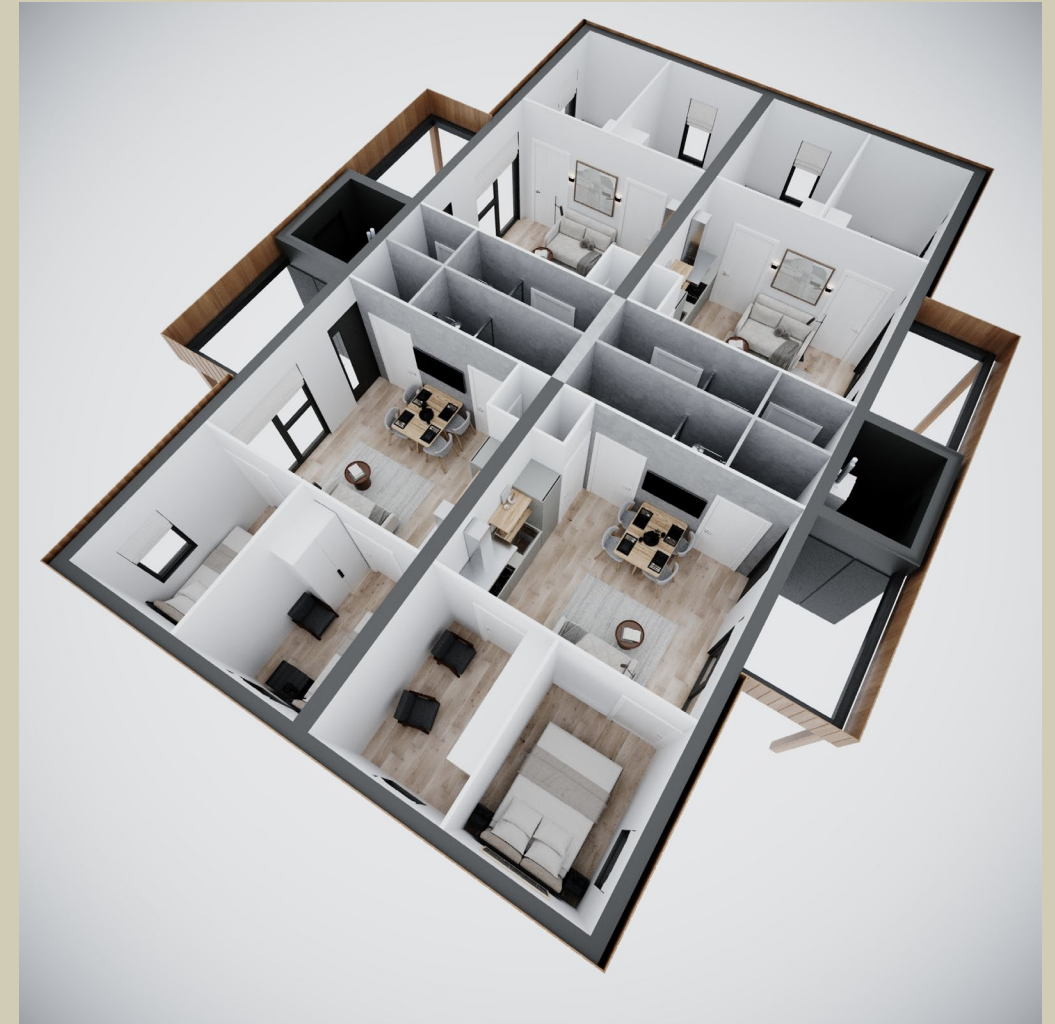
Het kwalitatief hoogwaardige gebied is ingericht als reguliere woonwijk met diverse faciliteiten en voorzieningen.





De woningen

Praktisch, duurzaam & comfortabel



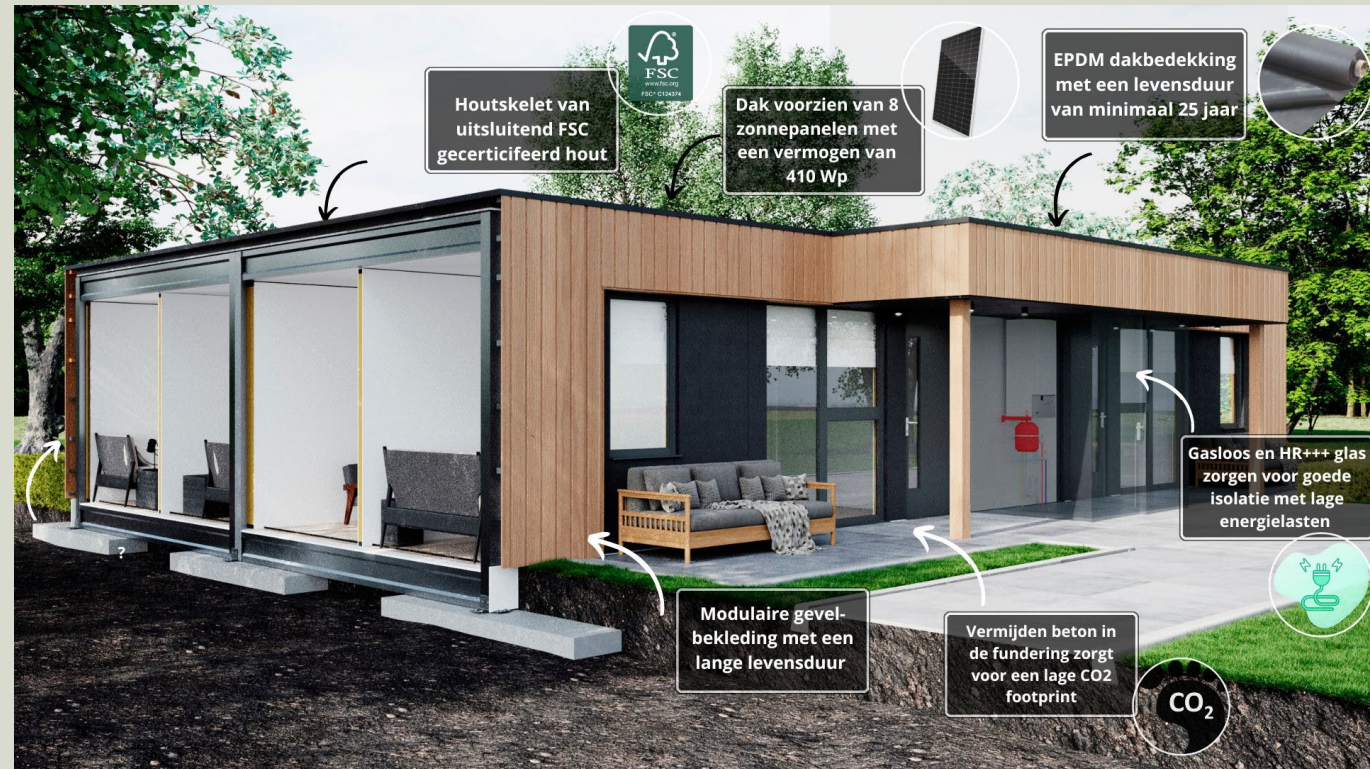
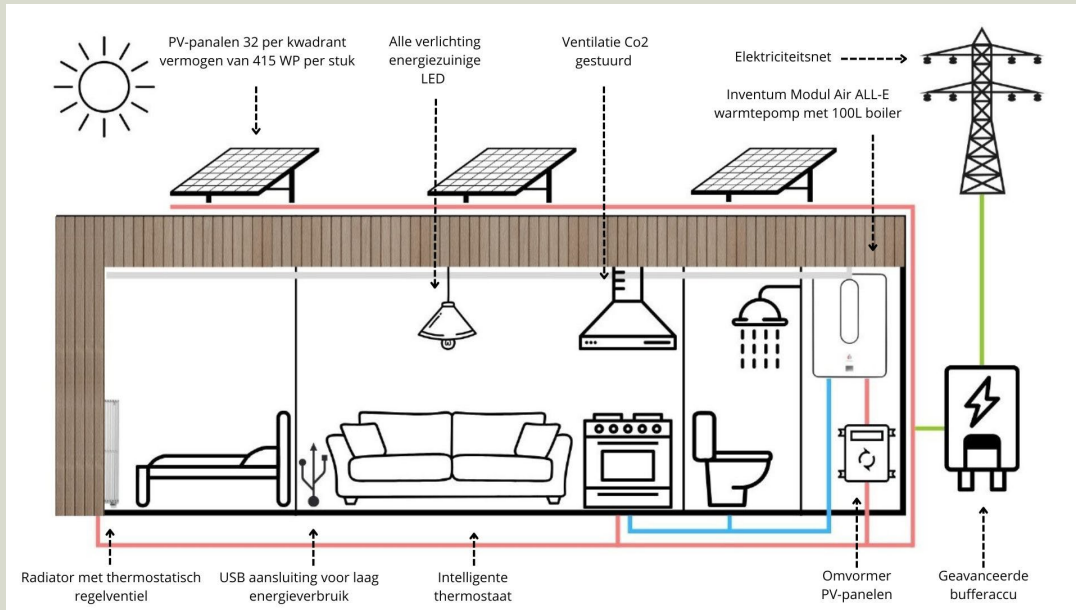


De kwaliteit van deze huisvesting gaat veel verder dan de normen die hiervoor staan.



Duurzaamheid & energiezuinigheid

Slim en verantwoord aan de slag



Oog voor bewoners en omwonenden

Beheer(plan) & toezicht

- Een goed woon- en leefklimaat (zowel voor de werkmigranten alsook voor omwonenden) zal het uitgangspunt voor het op te stellen beheerplan.
- Er wordt een beheerder aangesteld en hieromtrent zijn reeds verregaande gesprekken met HomeFlex. Deze professionele partij heeft inmiddels al 15 jaar ervaring. Zij exploiteren en beheren diverse locaties over geheel Nederland.
- Er is 24/7 toezicht en ten behoeve van de beheerder is in het plan is ook kantoorruimte gereserveerd.
- De planlocatie is gelegen op circa 800 meter van de dorpskern, dit beperkt de kans op eventuele overlast voor de omgeving al tot een minimum.
- Er worden huis- en leefregels opgesteld, welke iedere werkmigrant ontvangt bij aanvang van het verblijf. Hij/zij dient deze ook te ondertekenen voor ontvangst en akkoord.
- Uiteraard staat het de werkmigranten gewoon vrij om op pad te gaan voor boodschappen en recreatieve doeleinden. Echter worden er in de huis- en leefregels ook bepalingen opgenomen dat het niet de bedoeling is dat bewoners overlast veroorzaken, bijvoorbeeld door samen te scholen binnen de dorpskern.
- Indien na waarschuwing geen verbetering van ongewenst gedrag zal, na contact met de werkgever, direct vertrek uit de accommodatie volgen.



Oog voor bewoners en omwonenden

Beheer(plan) & toezicht

Naast eerder vermelde punten zal er ook veel aandacht worden besteed aan:

- Nachregistratie;
- Klachtenregistratie;
- Tweewekelijkse inspectie van de woning;
- Cameratoezicht;
- Schoonmaakdienst



Goede communicatie helpt om potentiële problemen te voorkomen en op te lossen.

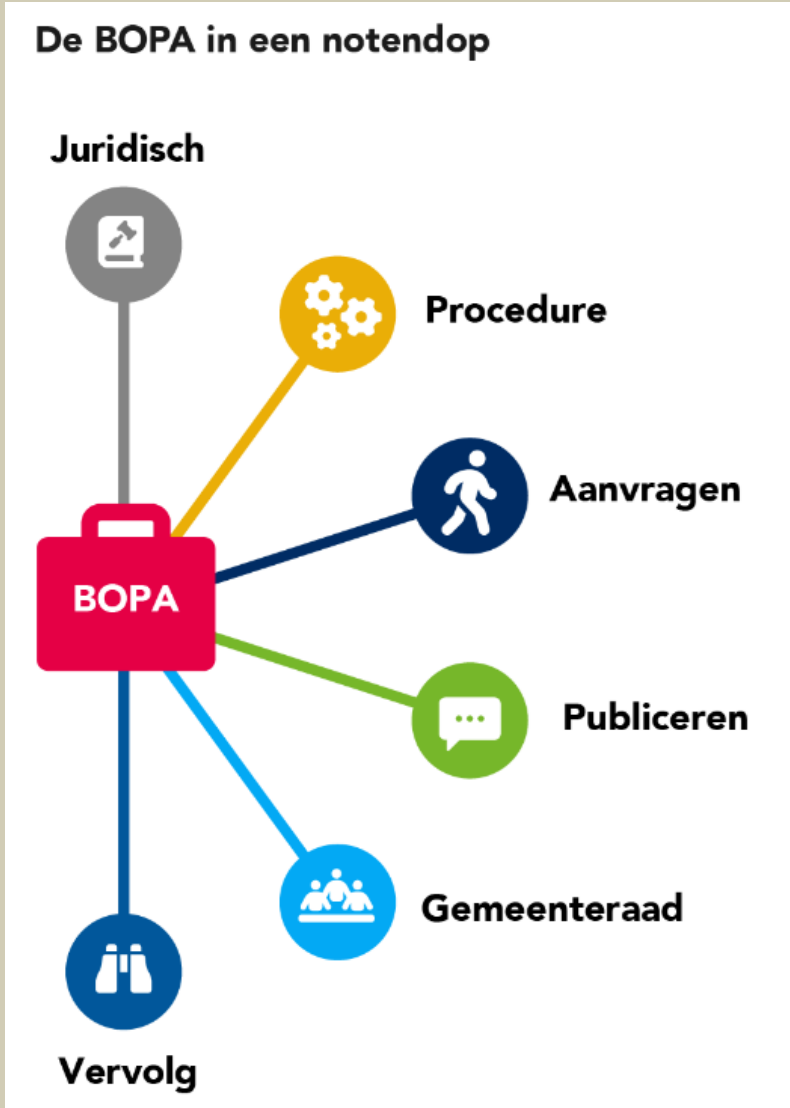
- Aanstellen aanspreekpunt uit de doelgroep;
- Direct contact met betrokken partijen via de klankbordgroep (o.a. politie, gemeente, ondernemers, omwonenden);



Planning

Buitenplanse omgevingsplanactiviteit

- Medio maart indienen aanvraag omgevingsvergunning
- Uitgebreide procedure van 26 weken met bindend adviesrecht van de gemeenteraad
- Bezwaartermijn 6 weken
- Onherroepelijke vergunning begin november 2024
- Realisatieperiode van 3 maanden
- Ingebruikname eerste woning, eerste kwartaal 2025





Piet van den Doel, DS People



Einde presentatie

We zijn gekomen aan het einde van deze presentatie. Wellicht heeft u nog vragen of opmerkingen.

Op diverse plaatsen in de zaal zijn medewerkers van Estate Invest, de gemeente, HomeFlex aanwezig. Ook is de heer van den Doel en een aantal andere ondernemers aanwezig. U kunt bij hen terecht met uw vragen

Wij stellen uw aanwezigheid zeer op prijs en wij willen u ook attenderen op de mogelijkheid om een reactieformulier in te vullen. Achterin de zaal staat er een tafel met daarop formulieren en een postbus waarin u de formulieren kunt achterlaten.







Wij danken u voor uw aanwezigheid



Een project van:



De Hofjes 16 • 3241 ML Middelharnis
T: 0187 48 04 00 • Volg ons op:  

ESTATEINVEST.NL


**TWEEDE
THUIS**