



CONCEPT

ONTWIKKELKADER VOOR DE REALISATIE VAN NIEUWE LOCATIES HUISVESTING ARBEIDSMIGRANTEN



Cluster	Beleid
Auteur(s)	Leon van Hoof
Datum	23 augustus 2018
Status	Eindconcept [Corsa 18-0200526 / 18-0215949]



Ontwikkelkader voor de realisatie van nieuwe locaties huisvesting arbeidsmigranten

Aanleiding

Arbeidsmigranten leveren een belangrijke bijdrage aan de Westlandse (glastuinbouw)economie. De verwachting is dat ook in de toekomst deze zogenaamde internationale forensen een belangrijke bijdrage zullen leveren aan het draaiend houden van onze economie. Dat betekent dat de gemeente Westland hier op moet inspelen en haar verantwoordelijkheid moet nemen, daar waar de overheid aan zet is.

De glastuinbouw heeft zich ontwikkeld tot een hightech-sector met veel werkgelegenheid en werk op allerlei niveaus. Ondanks automatisering en robotisering blijven er grote aantallen mensen nodig om het productiewerk te kunnen doen. Daarom hanteert Westland het motto: wie wil werken, is welkom in Westland.

In de door de raad van de gemeente Westland ingediende motie van 10 november 2009 is het al verwoord: de hier wonende arbeidsmigranten worden behandeld als Westlanders en hebben dezelfde rechten en plichten. Duidelijk is dat arbeidsmigranten voor kortere of langere tijd deel uitmaken van onze samenleving. Van belang is de omgeving en de raad tijdig te betrekken om te slagen in het realiseren van nieuwe huisvestingsmogelijkheden.

1. De noodzaak van goede huisvesting

De vraag om werknemers in Westland blijft groot. De concurrentie met andere gebieden en landen om voldoende arbeidskrachten en dus arbeidsmigranten te vinden, neemt toe. Het kunnen aantrekken en binden van arbeidsmigranten door goede huisvesting aan te bieden, is een onmisbaar onderdeel van de modernisering van de glastuinbouw. Goede huisvesting van arbeidsmigranten is daarom belangrijk voor de Westlandse glastuinbouwsector en de overige agrogerelateerde werkzaamheden (logistiek etc.).

De krapte op de woningmarkt maakt dat de schaarste aan ontwikkelruimte steeds meer gevoeld wordt. Er zijn ook andere urgente groepen die passende huisvesting behoeven. Dit vraagt om een specifieke Westlandse ontwikkelstrategie die realiseerbare huisvestingsoplossingen biedt met passende kwaliteit. Een goede samenwerking met ontwikkelende partners is cruciaal, de gemeente alleen lost het tekort aan goede huisvesting niet op. Met dit doel is door het college op 12 september 2017 een Actieprogramma vastgesteld en in dezelfde maand is de Taskforce Huisvesting Arbeidsmigranten (hierna: Taskforce) gestart.

In de Taskforce werken de gemeente, LTO Glaskracht Westland en de Westlandse Vereniging van Uitzenders (WVU) samen, ieder met een eigen rol. Het gezamenlijke doel is om de regionale bestuurlijke afspraak die Westland in 2012 onderschreven heeft na te komen: 2.000 bedden voor arbeidsmigranten realiseren.

2. De uitgangssituatie

Er wonen op dit moment ongeveer 4.000 arbeidsmigranten in Westland. Het grootste deel van de arbeidsmigranten die in het Westland werken, forenst iedere dag uit de regio en daarbuiten (naar schatting zijn dat ongeveer 8.000 mensen). Zo'n 600 mensen wonen op de twee grootschalige locaties (Maasdijk en Wateringen). De overige mensen wonen voor de helft in woningen in de dorpen en de andere helft woont in tuinderswoningen in het glastuinbouwgebied.



Westland kent al jaren een verplichte inschrijving in de gemeentelijke BRP (Basisregistratie Personen) bij een verblijfsduur van langer dan 4 maanden. Dit is een belangrijke basis om zicht te hebben wie de tijdelijke Westlanders zijn, waar ze tijdelijk wonen. Door deze inschrijving en door goed contact met uitzenders, tuinders en arbeidsmigranten, is er ook een beter beeld over de diversiteit onder arbeidsmigranten: van de vluchtige eenmalige werker tot stellen die jaar na jaar naar Westland terugkomen, maar nog geen besluit hebben genomen of dit hun nieuwe thuisbasis is. Onderzoek toont aan dat ruim een kwart van de Poolse arbeidsmigranten overweegt om permanent te blijven. Momenteel komt zo'n 70% van de arbeidsmigranten uit Polen, maar dit aandeel daalt. Letten, Roemenen en Moldaviërs nemen in aantal toe.

De diversiteit van de arbeidsmigrant vertaalt zich in een gedifferentieerde huisvestingsbehoefte. Er is een ontwikkeling te zien in de behoefte naar (kwalitatief betere) huisvesting: van kamers delen met vier personen naar units met twee- en eenpersoonskamers. Betaalbaarheid is een belangrijk item. Via de Wet Aanpak Schijnconstructies is vastgelegd dat de werkgever maximaal 25% van minimumloon mag inhouden voor huisvesting. Arbeidsmigranten hebben recht op zogeheten extraterritoriale-kosten (vanwege dubbele huisvestingskosten en reiskosten) en betalen, indien de werkgever ook verhuurder is, huur uit brutoloon in plaats van nettoloon. De huisvesting van arbeidsmigranten is een bijzonder onderdeel van de woningmarkt: geen zelfstandige, maar veelal gedeelde woonruimte, gemeubileerd en inclusief alle servicekosten. Bedden worden door de snelle wisselingen ook voor gemiddeld maximaal 70% van de beschikbare tijd verhuurd. De uitzender en de arbeidsmigrant hebben beiden belang bij goede en betaalbare huisvesting.

3. Samenwerken is de basis voor resultaat

Het college heeft in 2017 het besluit genomen dat alleen door een intensieve samenwerking met LTO en WVU binnen afzienbare tijd resultaten geboekt kunnen worden op dit dossier. De aanpak om de belofte uit 2012 te effectueren (2.000 bedden erbij) was tot dan toe om meerdere redenen niet effectief. Het college besloot tot een andere aanpak. De partijen hebben ieder hun eigen belang, maar weten ook dat alleen in nauwe samenwerking aan ieders belang voldoende tegemoet gekomen kan worden om ook echt tot realisatie te kunnen komen. Deze samenwerking is gebaseerd op de principes van verbindend onderhandelen/MGA (= mutual gains approach).

De partijen hebben ieder een eigen rol en bijdrage te vervullen. Kort samengevat: de gemeente maakt mogelijk, marktpartijen realiseren. De tuinders, vertegenwoordigd door LTO Glaskracht Westland, hebben een groot belang bij het oplossen van het huisvestingsknelpunt, maar ook bij het beschikbaar blijven van voldoende glasareaal om te kunnen ontwikkelen en vernieuwen (de herstructurering). De uitzenders, vertegenwoordigd door de WVU, hebben een groot belang dat zij hun arbeidskrachten niet alleen kunnen plaatsen bij de tuinders, maar ook volwaardig en betaalbaar kunnen huisvesten.

Het college heeft op 12 september 2017 het Actieprogramma Huisvesting Arbeidsmigranten vastgesteld. De centrale doelen van dit programma zijn:

- Meer en betere huisvesting tijdelijke arbeidsmigranten realiseren: extra huisvesting door 2.000 bedden;
- Snellere samenwerking, verkenning en besluitvorming bij potentieel kansrijke locaties: zowel intern als met stakeholders;
- Meer draagvlak creëren voor noodzaak huisvesting tijdelijke arbeidsmigranten.



De werkwijze die de gemeente heeft gekozen, is werken in de geest van de Omgevingswet. Dat wil zeggen van buiten naar binnen werken als gemeente, met de maatschappelijke / economische vraag als uitgangspunt. Het initiatief voor investeringsplannen ligt bij de marktpartijen. Bij het toetsen van deze plannen geldt het toetsingsprincipe “ja, mits...”. Met de marktpartijen wordt samen bekeken hoe een plan voor een locatie mogelijk gemaakt kan worden. Uitgangspunt voor de gemeentelijke toetsing blijven de bestaande beleidsnota's over huisvesting arbeidsmigranten (zie ook paragraaf 6).

De gemeente moet het algemeen belang voor ogen houden en heeft de taak de bredere afweging te maken tussen de huisvestingsvragen van urgente groepen. De beide partners (LTO Glaskracht Westland en WVU) in de Taskforce herkennen deze taak van de gemeente.

Binnen de dorpen is de huisvestingsvraag van 2.000 bedden voor arbeidsmigranten niet op te lossen. De beperkte ruimte die hier beschikbaar is, kent nagenoeg altijd een veelvoud van claims voor andere urgente doelgroepen. Het is dan ook logischer om binnen de dorpen te kiezen voor zelfstandige en permanente woningen.

De gemeente, gesteund door LTO Glaskracht Westland en WVU, kiest bewust voor het ontwikkelen van een aantal nieuwe locaties buiten de dorpen. Geselecteerde percelen in het glastuinbouw-gebied komen in beeld om tijdelijk (voor 10 jaar) een dubbele bestemming te krijgen: naast ‘agrarisch/glastuinbouw’ ook de specifieke bestemming ‘huisvesting arbeidsmigranten’. Deze specifieke bestemming voorkomt de toename van een algemene woonbestemming buiten de dorpen.

Deze hoofdlijn van de ontwikkelstrategie is besproken met de provincie Zuid-Holland en zowel op ambtelijk als bestuurlijk niveau te kennen geven dat ze wil meewerken om buiten de dorpen deze uitzonderingen op de regel mogelijk te maken.

4. Nieuwe locaties zoeken

Het zoeken van nieuwe locaties start met het vaststellen van zoekcriteria.

In samenspraak met LTO Glaskracht Westland en WVU, heeft het college de onderstaande zoekcriteria opgesteld:

- Nieuwe locaties zijn geen belemmering voor herstructureringsmogelijkheden van de glastuinbouw. We sluiten huisvesting op agrarische bestemming niet uit, en gaan uit van een dubbelbestemming op specifieke locaties (agrarische en huisvesting arbeidsmigranten)
- Locaties zijn goed gespreid over alle dorpen van Westland.
- Nieuwe locaties liggen bij voorkeur net buiten de bebouwde kom, maar dichtbij de dorpen.
- De bestemming van de nieuwe locaties buiten de dorpen blijft agrarisch met een extra bestemming huisvesten van arbeidsmigranten en krijgt geen generieke woonbestemming.
- De omvang van de locatie is bij voorkeur 1 hectare. Een minimale omvang voor goed locatiegebonden en professioneel beheer is een locatie met een capaciteit van minimaal 100 bedden. Volgens het huidige beleid (uit 2012) is het maximum aantal bedden 500. De praktijkervaringen met de omvang van huisvestingslocaties leert dat een maximum van 350 bedden een betere grens is. Deze wordt gehanteerd bij het opstellen van de een dynamische locatielijst.
- De omvang van de locatie en het exact aantal bedden blijft maatwerk en wordt ook gerelateerd aan de omvang van de kern (draagkracht van de kern in het kader van de sociale cohesie).
- Parkeren vindt plaats op eigen terrein. Recreatiemogelijkheden zijn ook onderdeel van de locatieontwikkeling.
- Arbeidsmigranten maken gebruik van voorzieningen van de dorpen.
- Per locatie wordt een sociale kaart gemaakt van de voorzieningen (winkels, apotheek, horeca,



etc) die de arbeidsmigranten hoogstwaarschijnlijk gaan gebruiken.

- Het aanbod van huisvestingstype kan variëren, aangezien de huisvestingsvraag van arbeidsmigranten ook divers is.

Op basis van deze set zoekcriteria zijn locaties aangedragen door gemeente, LTO Glaskracht Westland en WVU. Het beoordelings- en selectieproces is door de gemeente gedaan. De eerste verzameling, rijp en groen, is ambtelijk beoordeeld op kansrijkheid. In het dichtbebouwde Westland bestaan geen ideale locaties. De ideale locatie zou immers al ontwikkeld zijn. De verdere selectie naar kansrijke locaties is gezamenlijk gedaan met de collegeleden die deelnemen aan de Taskforce.

Bij deze selectie is breder gekeken dan alleen de doelgroep arbeidsmigranten. Locaties die in beeld zijn voor een aanvulling op het reguliere woningbouwprogramma, komen niet in beeld voor arbeidsmigranten. Dit zijn mogelijke locaties voor starters of andere doelgroepen van het woningbouwprogramma. Een drietal locaties is specifiek aangewezen voor de zogenaamde 'spoedzoekers' (dus exclusief voor deze doelgroep), de verzamelnaam van urgente woningzoekenden die baat hebben bij snelle, tijdelijke huur. Voor de huisvesting van arbeidsmigranten zijn op dit moment 16 locaties in beeld (5 gemeentelijk eigendom, 11 privaat eigendom).

Een locatie wordt pas een reële en communiceerbare locatie als een initiatiefnemer een haalbaar plan heeft gemaakt dat door de gemeente is getoetst, geen onoplosbare belemmeringen kent én als er goede communicatie- en beheerafspraken zijn vastgelegd. Dan is het plan voldoende kansrijk om breder te presenteren en de dialoog met de raad en belanghebbenden te starten.

5. De selectie van de goede marktpartijen

Het staat marktpartijen altijd vrij om een plan voor huisvesting bij de gemeente in te dienen. Hiervoor geldt de reguliere plantoetsing voor een aanvraag van een omgevingsvergunning. Voor de nieuwe locaties die de gemeente planologisch mogelijk wil maken op basis van dit ontwikkelkader, wenst de gemeente dat uitzenders die in het Westland werkzaam zijn, deze nieuwe locaties gaan ontwikkelen. Ook wil de gemeente weten dat ze met een solide en betrouwbare marktpartij zaken doet. Met een transparante set van toelatingseisen ontwikkelt de gemeente een zogeheten register: alle uitzenders in het Westland die aan de eisen denken te voldoen, kunnen zich hiervoor inschrijven. De rechtmatigheid van een dergelijke selectie is beoordeeld door het strategisch-financieel adviesbureau Fakton met een positief advies.

Met deze geselecteerde groep uitzenders creëert de gemeente een gelijk speelveld voor ontwikkeling. Deze eerste stap is in feite een marktorientatie. Vervolgens kunnen locaties die nog geen ontwikkelende partij kennen meervoudige onderhands uitgezet worden bij de geselecteerde uitzenders.

Het staat een geselecteerde uitzender vrij om een ontwikkelcombinatie te vormen met andere geselecteerde uitzenders, financiers (waaronder tuinders) en huisvesters. Voor de gemeente blijft de geselecteerde uitzender wel altijd de aanspreekbare en verantwoordelijke partij voor een set eisen over goed beheer en goede communicatie met omwonenden. Deze eisen over goede en snelle klachtenafhandeling, goede communicatie in de planfase en in de exploitatiefase, goede inrichting van beheer van de woningen en de ruimte eromheen, worden altijd contractueel vastgelegd per ontwikkelde locatie.



Met de selectie van marktpartijen voor grote nieuwe locaties draagt de gemeente bij aan een beter te handhaven huisvestingsmarkt voor arbeidsmigranten. Grote locaties maken professioneel beheer financieel mogelijk. Het college maakt een bewuste keuze voor goed voorziene en professioneel beheerde geconcentreerde locaties, met voor iedereen herkenbare partijen die verantwoordelijk zijn voor het dagelijks beheer. Dit uitgangspunt borgt de kwaliteit van beheer beter dan een grote verzameling kleinschalige locaties verspreid in het glastuinbouwgebied. Duidelijke verantwoordelijkheidsafspraken zijn bij een grote verspreiding veel moeilijker te maken en te handhaven.

Selectiecriteria

De selectiecriteria die gehanteerd worden, zijn eenduidig en objectiveerbaar. Om tot een register te komen met geschikte uitzenders worden toelatingscriteria en kwalitatieve criteria gesteld. De eerste zijn vereisten om tot het register toegelaten te worden, de kwalitatieve criteria zijn geen uitsluitingscriteria maar leveren relevante informatie voor de marktoriëntatie.

Toelatingscriteria

- Lid ABU of NBBU.
- Beschikt over SNF-normen.
- Beschikt over SNA-certificering
- Kent de afgelopen drie jaar aantoonbare omzet in het Westland; minimaal drie klanten en gemiddeld minimaal 200 arbeidsmigranten gedurende deze jaren bij tuinders geplaatst: aan te tonen via accountantsverklaring.
- Omzet in Westland is minimaal 30% van totale omzet; aan te tonen via accountantsverklaring.
- Eigen verklaring – uitsluitingsgronden (toets op betrouwbaarheid)

Kwalitatieve criteria

In deze eerste fase worden tevens kwalitatieve criteria gehanteerd, te weten:

- Informatie over beheer, communicatie met de buurt, klachtafhandeling.
- Het gemiddelde huurbedrag dat de uitzender vraagt voor huisvesting van de arbeidskracht.
- Een visie op de huisvestingsmarkt voor arbeidsmigranten, de rol en verantwoordelijkheid van de uitzender, en op innovaties in huisvesting.
- Committeert zich aan professioneel beheer van de te exploiteren locatie
- Committeert zich aan communicatie- en omgevingsregie met omwonenden en andere belanghebbende partijen

Deze kwalitatieve criteria gebruikt de gemeente om een goede combinatie te maken tussen een te ontwikkelen locatie en uitzenders die hiervoor worden uitgenodigd een plan te maken.

6. Huidig beleid

Het huidige beleid op het gebied van huisvesting arbeidsmigranten in Westland is vastgelegd in een drietal nota's. Alle drie de nota's zijn door de raad vastgesteld. Het gaat dan om:

- De nota Tijdelijk wonen in de gemeente Westland (2008);
- Huisvesting Arbeidsmigranten; richtinggevende uitgangspunten, appendix bij de nota 'tijdelijk wonen in Westland' uit 2008 (2013), en;
- Arbeidsmigranten in Westland: werken, wonen, leven (2013).

Deze beleidsnota's zijn tegen het licht gehouden en gebleken is dat deze voldoende houvast en kader bieden voor het actieprogramma huisvesting arbeidsmigranten. Voor de volledigheid is een samenvatting van het beleid als bijlage bij dit ontwikkelkader gevoegd (zie bijlage bij dit kader).

De volgende onderwerpen in het huidige beleid wenst het college te heroverwegen:



- “Het wijzigen van bestemming in een specifieke bestemming, gericht op het bieden van een nachtverblijf, b.v. “logies/pension”; zie bijlage, Beleidsregel 3.
- Het uitgangspunt “Bij permanente bouw heeft het de voorkeur om een locatie te kiezen waar na verloop van tijd de bestemming omgezet zou kunnen worden (b.v. toerisme); zie bijlage, beleidsregel 3, punt 8. Het college wenst dit uitgangspunt te laten vervallen.
- De voorkeur voor locaties met maximaal 500 bedden (zie bijlage beleidsregels 3, punt 11) te wijzigen als volgt: “De voorkeur van het college die nu vastligt in dit ontwikkelkader betreft locaties met maximaal 350 bedden”.

7. De dynamische lijst locaties huisvesting arbeidsmigranten

Het resultaat van de samenwerking in de Taskforce en de zoektocht naar nieuwe locaties heeft een dynamische lijst met locaties opgeleverd. De toevoeging dynamisch slaat op een belangrijk aspect van locatieontwikkeling: omstandigheden kunnen veranderen waardoor een locatie ineens kansrijker wordt of juist niet. Een verandering van eigendom is een bekend voorbeeld hiervan. Er vallen locaties van de lijst en er komen nieuwe locaties bij (ook op basis van initiatieven uit de markt).

De gemeentelijke selectie heeft ook een drietal geschikte locaties voor spoedzoekers opgeleverd. Deze ontwikkelopties zullen onder regie van de wethouder Wonen verder worden verkend en zijn geen onderdeel meer van de dynamische locatielijst voor huisvesting arbeidsmigranten. Ook voor de drie locaties voor spoedzoekers geldt dat een haalbare businesscase en een investerende initiatiefnemer randvoorwaardelijk zijn om over de locaties te gaan communiceren met raad en belanghebbenden.

Het werken met een dynamische lijst vraagt grote zorgvuldigheid in het tijdstip van openbaarmaking en de communicatie met de raad en belanghebbenden. Voor een aantal private locaties zal eerst met de eigenaar overlegd moeten worden of en onder welke voorwaarden deze bereid is om zijn perceel al dan niet tijdelijk beschikbaar te stellen voor huisvesting. Zonder medewerking van de eigenaar en een goed en haalbaar plan van de ontwikkelaar, is een locatie alleen op papier kansrijk en is het niet zinvol in de openbaarheid een dialoog met de raad en belanghebbenden over de locatie aan te gaan.

Het werken aan locaties van de dynamische lijst is in volle gang. Voor een aantal locaties zijn realistische plannen ingediend door betrouwbare uitzenders, is de grond in bezit (of in optie) bij deze uitzenders of betreft het gemeentegrond. De mogelijke belemmeringen in regelgeving worden nu verkend en lijken overbrugbaar. De dialoog met de belanghebbenden rond de locatie kan voor een aantal locaties naar verwachting dit najaar (2018) starten. De plannen zijn nog niet definitief, dus inbreng van belanghebbenden in dit vroege stadium van planvorming is later dit jaar zeker wenselijk en zinvol.

De dynamische locatielijst heeft nu een capaciteit van ongeveer 3.000 bedden. Dat betekent dat niet alle locaties ontwikkeld hoeven te worden om het doel van 2.000 bedden te halen. Het ontwikkeltraject kent nog veel keuzemomenten kennen en dus is deze omvang zeker geen luxe. Ook kennen alle locaties nog een ontwikkel- en vergunningentraject dat de nodige tijd zal vergen. Gelet op de urgentie, des te meer reden om met de meest ver ontwikkelde locaties binnenkort de dialoog te starten.

8. Spreiding over de dorpen en wonen-werken

Een goede spreiding over de Westlandse dorpen is een van de uitgangspunten en vraagt om

inzicht in de huidige spreiding van de arbeidsmigranten en de mogelijke toevoeging door de ontwikkeling van nieuwe locaties.

Op basis van de ingeschreven arbeidsmigranten is in onderstaande tabel de huidige verdeling over de dorpen aangegeven. Daarnaast is de capaciteit van de 16 locaties aangegeven, wetende dat ze niet allemaal gerealiseerd zullen worden. De genoemde verwachte toevoeging van tijdelijke bewoners aan een kern is dus de maximaal verwachte toevoeging per kern op basis van de nieuwe locaties.

Alle nieuwe locaties liggen buiten de dorpen en op basis van een sociale kaart (benutten van functies van de kern) zal per locatie onderzocht worden in welke mate de arbeidsmigranten naar verwachting het voorzieningenaanbod in een kern gaan benutten. Voor de meest concrete locatie Elzenbosch is al aannemelijk te maken dat de nieuwe bewoners zowel op Honselersdijk als Naaldwijk gericht zijn. Dit is voor Elzenbosch in de tabel dan ook verwerkt. Ook de werkplek van de arbeidsmigrant is een element in de afweging. Onderdeel van een duurzame glastuinbouw is het reduceren van woon-werkverkeer; een locatie midden in het werkgebied van een grote uitzender heeft vanuit deze doelstelling de voorkeur.

Doel van deze tabel is om een goed beeld van spreiding te geven als onderdeel bij de beslissing om een locatie daadwerkelijk te gaan realiseren. Onderstaande tabel toont een gespreide verdeling over 10 van de 11 dorpen binnen de gemeente.

Kern	Inwoners	Ingeschreven Arbeidsmigranten	Inschatting capaciteit nieuwe locaties	arb.migranten op inwoners kern bij realisatie alle locaties
's Gravenzande	21.600	640 3%	300 + 300	6%
Naaldwijk	21.100	501 2%	290 + 76 + 300 + 160	6%
Wateringen	15.900	352 2%		2%
Monster	14.000	652 5%	350 + 80 + 65	8%
De Lier	12.400	377 3%	250 + 60 + 175	7%
Honselersdijk	7.500	498 6,5%	160	9%
Poeldijk	6.500	256 4%	150 + 30 + 175	9%
Maasdijk	4.400	518 12%	-	12%
Kwintsheul	3.800	108 3%	75	5%
Ter Heijde	760	11 1,5%	-	1,5%
Totaal	108.000	3.913 3,6%	3.250	6,7%

9. Communicatiestrategie

“Grootschalige bouwprojecten betekenen een verandering in de leefomgeving van mensen. Dat kan onbegrip of weerstand oproepen. Daarom is zorgvuldige communicatie hierbij een uitermate belangrijke randvoorwaarde.”

Dit zijn de eerste zinnen van het communicatiekader voor initiatieven huisvesting arbeidsmigranten, opgesteld met een raads werkgroep in 2012 [12-0047950; zie hierna]. Deze 11 communicatierichtlijnen zijn nog steeds actueel en worden, naast het hieronder toegelichte 8-stappenplan, ook als richtlijnen meegegeven aan initiatiefnemers / vergunningaanvragers. Communiceren in een vroegtijdig stadium is een essentiële noodzaak. De Omgevingswet die de komende jaren van kracht wordt, heeft dit ook als basisprincipe.



Een belangrijke les uit het verleden is, dat communicatie over een locatie zonder een haalbaar plan voor de gemeente én de bewoners frustrerend en niet zinvol is.

De initiatiefnemer die bouwt en exploiteert is cruciaal voor een goede dialoog over beheer en andere vragen over de bouw en het gebruik. Communicatie van deze ingrijpende bouwprojecten zijn dus bij uitstek een gezamenlijke taak van initiatiefnemer en gemeente.

Het ontwikkelkader gaat uit van de ontwikkeling van een aantal nieuwe locaties, op basis van een doelstelling van 2.000 extra bedden. Voor deze locaties geldt als uitgangspunt een tijdelijke ontheffing van maximaal 10 jaar van de huidige bestemming (meestal agrarisch). Dit kent een bij de wet vastgelegde procedure voor besluitvorming, waarbij het college het bevoegd gezag is. In deze collegeperiode zal ook de Omgevingswet van kracht worden (in 2021). Het college wil nu al handelen in de geest van deze wet. Het college wil, binnen haar verantwoordelijkheid, de raad en omwonenden van de nieuwe locaties zo goed mogelijk betrekken bij de keuzes.

Het onderstaande stappenplan is leidraad voor de communicatie en besluitvorming bij alle grote nieuwe locaties voor huisvesting arbeidsmigranten:

8-stappenplan

Het ontwikkelkader wordt op de gemeentelijke website geplaatst en actief gecommuniceerd naar de pers. Hiermee informeren we inwoners over nut, noodzaak en urgentie van huisvesting voor arbeidsmigranten. De 8 stappen in communicatie en besluitvorming zijn:

1. Een locatie is communiceerbaar als
 - de initiatiefnemer(s) een uitgewerkt plan heeft gemaakt dat door de gemeente globaal beoordeeld is en geen onoverbrugbare belemmeringen oplevert;
 - de initiatiefnemer(s) aantoont aan de gemeente dat het plan haalbaar is;
 - de initiatiefnemer(s) de zeggenschap over grond heeft of kan krijgen;
 - de gemeente en initiatiefnemer(s) goede afspraken hebben gemaakt over de communicatie gedurende het hele proces en goede beheerafspraken tijdens de exploitatie.
2. Het college neemt de raad mee welke plannen communiceerbaar zijn en welke in de pijplijn zitten. Het ontwikkelkader is daarbij het toetsingskader. Op 5 september 2018 zullen met de raad de eerste locaties besproken worden.
3. Na een consultatie van de raad (vrijgave voor de dialoog), start de initiatiefnemer(s) de communicatie met de belanghebbenden.
Het heeft de voorkeur het eerste contactmoment met de direct omwonenden zo persoonlijk mogelijk te maken. Dit houdt in dat initiatiefnemer(s) direct contact met hen zoeken.
De raadsleden worden geïnformeerd als de dialoog met de belanghebbenden daadwerkelijk is gestart.
4. Gemeente en initiatiefnemer nodigen belanghebbenden uit voor een informatiebijeenkomst over het initiatief. De bijeenkomst wordt zo georganiseerd dat er zoveel mogelijk ruimte is voor individuele vragen en zorgen (inloopopzet).
5. Schriftelijke reacties na de informatiebijeenkomst worden gebundeld, beoordeeld en er wordt aangegeven wat er van de reactie verwerkt kan worden in het definitieve plan en/of afspraken over exploitatie en beheer..
6. Initiatiefnemer dient het definitieve plan in door een aanvraag omgevingsvergunning. Het college informeert de gemeenteraad en de belanghebbenden in op de gebruikelijke wijze van de procedure aanvraag omgevingsvergunning.
7. Tijdens de toetsing bespreekt het college het plan en de gevoerde dialoog met de raadsleden, die hierna het college advies geven.
8. Het college neemt een formeel besluit over de omgevingsvergunning. Hierna start de wettelijk vastgelegde mogelijkheid tot formeel bezwaar.

Bovenstaande 8 stappen vormen het spoorboekje voor de dialoog met de raad en de belanghebbenden. Per locatie wordt voor de communicatieaanpak een maatwerkopzet gemaakt. Dit is nadrukkelijk een coproductie van initiatiefnemer(s) en de gemeente. Onderdelen als klankbordgroepen voor de planperiode en de verhuurperiode, goede digitale informatie, informatie en bezichtiging van reeds functionerende grootschalige complexen, kennismaking met de eerste bewoners, kunnen ingezet worden als onderdeel van de aanpak. Het blijft steeds maatwerk.

De wethouder informeert de raadscommissie EFO periodiek over de voortgang van de ontwikkeling van de diverse locaties en de invulling van de doelstelling; 2.000 bedden erbij in Westland.

Uit: Communicatiekader [12-0047950]

De gemeente is verantwoordelijk voor het openbaar publiceren van de vergunningaanvraag. De vergunningaanvrager is zelf verantwoordelijk voor de communicatie met de omgeving.

Voorafgaand, tijdens, maar ook bij de feitelijke bouw en na realisatie.

Om ervoor te zorgen dat dit op een zorgvuldige, acceptabele en gedegen manier gebeurt, geven raad en college van gemeente Westland de initiatiefnemers/vergunningaanvragers de volgende richtlijnen mee:

- Communicatie is geen eenrichtingsverkeer. Het gaat om interactie.
- Communicatie moet plaatsvinden voordat de officiële vergunningaanvraag wordt ingediend.
- Persoonlijke communicatie is het meest effectief en heeft daarom de voorkeur.
- Het eerste contactmoment moet daarom op een persoonlijke manier plaatsvinden. Wanneer dat haalbaar is, is het aan te raden om afzonderlijk gesprekken aan te gaan met omwonenden. Dit schept vertrouwen en biedt de kans om daadwerkelijk de interactie aan te gaan. Als dat vanwege de massaliteit niet haalbaar is, moet het eerste contactmoment plaatsvinden tijdens een bijeenkomst waarvoor de omwonenden tijdig worden uitgenodigd per brief.
- Tijdens de gesprekken/bijeenkomst moet er ruimte voor omwonenden zijn om hun zorgen/bedenkingen te uiten. In gezamenlijkheid moet naar oplossingen worden gezocht. Door bepaalde aanpassingen kunnen dingen wellicht wel mogelijk worden.
- Er dient tijdige en zorgvuldige terugkoppeling plaats te vinden over zaken die in de gesprekken/bijeenkomst aan de orde zijn gesteld.
- Omwonenden moeten gedurende het hele proces op reguliere en regelmatige basis actief en tijdig informatie ontvangen over belangrijke stappen of wijzigingen in het project. Een nieuwsbrief of webpagina kan hierbij een handig middel zijn. Een andere mogelijkheid is het instellen van een klankbordgroep met omwonenden die gedurende het hele bouwproces actief betrokken wordt.
- Voor omwonenden moet er gedurende het hele proces één aanspreekpunt zijn. Dit aanspreekpunt moet 24/7 bereikbaar zijn en direct actie ondernemen wanneer dat nodig is. Ook na afronding van het project moet dit aanspreekpunt actief blijven.
- Klachten van omwonenden moeten worden geregistreerd en gemonitord.
- Van alle communicatiemomenten moet goede verslaglegging worden gedaan.
- Breng buurtbewoners en de bewoners van het project actief en regelmatig met elkaar in contact, zodat mensen elkaar leren kennen en durven aanspreken.



Bijlage: Samenvatting huidig beleid m.b.t. huisvesting arbeidsmigranten

Hieronder volgt een weergave van het huidige Westlandse beleid op het gebied van huisvesting van arbeidsmigranten. Het huidige beleid bestaat uit de nota "tijdelijk wonen in Westland" uit 2008 en de bijbehorende appendix voor grootschalige huisvesting uit 2012. Verder is er een overkoepelende nota over arbeidsmigratie "Arbeidsmigranten in Westland: werken, wonen, leven (2013).

De appendix uit 2012 bevat richtinggevende uitgangspunten voor bestuur en ambtelijke organisatie. Hiervan kan gemotiveerd afgeweken worden. De appendix bevat richtinggevende uitgangspunten en geven richting voor het beoordelen van aanvragen, gemotiveerd kan hiervan worden afgeweken.

Arbeidsmigranten in Westland: werken, wonen leven (2013)

De arbeidsmigranten leveren een belangrijke bijdrage aan de Westlandse (glastuinbouw)economie. De verwachting is dat ook in de toekomst deze zogenaamde internationale forensen een belangrijke bijdrage zullen leveren aan het draaiend houden van onze economie. Dat betekent dat de gemeente Westland hier op moet inspelen en haar verantwoordelijkheid moet nemen, daar waar de overheid aan zet is. In Westland streven we naar een eerlijk woon- en werkklimaat. Dat betekent dat we arbeidsmigranten op een goede en veilige manier willen huisvesten.

Op 28 maart 2012 heeft de gemeente Westland de landelijke nationale intentieverklaring ondertekend (op initiatief van de minister van BZK). De meerderheid van de arbeidsmigranten vraagt om flexibele huisvestingsvormen, veelal voor relatief korte duur. Het Nederlandse huisvestingsaanbod is hier op dit moment, onvoldoende op ingericht. Arbeidsmigranten moeten daardoor noodgedwongen hun toevlucht zoeken tot bijvoorbeeld huisjesmelkers, of ze wonen met te veel mensen in één huis of op één etage. Dat leidt tot leefbaarheidsproblemen voor zowel de werknemers als voor de directe omgeving. Er zijn verschillende partijen (gemeenten, werkgevers, werknemers, woningcorporaties, rijksoverheid etc.) nodig om in de groeiende vraag naar goede en verantwoorde huisvesting voor arbeidsmigranten te voorzien. Voor realisatie van huisvesting zijn partijen vaak afhankelijk van elkaar.

Door het ondertekenen van de gezamenlijke intentieverklaring onderkennen de partijen de problematiek rond de huisvesting en onderstrepen zij het belang van een gezamenlijke opgave en verantwoordelijkheid. De intentieverklaring moet de ondertekenaars en de leden van de ondertekenaars stimuleren om tot actieve samenwerking te komen.

Het college van B&W heeft in 2012 de ambitie uitgesproken om 2.000 extra bedden te willen realiseren voor tijdelijke arbeidsmigranten.

Tijdelijk wonen in Westland (2008)

De nota tijdelijk wonen in Westland is in 2008 vastgesteld en is opgesteld om een kader te geven voor mensen die tijdelijk in Westland komen wonen. De term seizoenarbeid is niet meer van toepassing. Tijdelijke werknemers zijn gedurende het gehele jaar nodig. Aangegeven is dat werkgevers (vaak uitzendbureaus) primair dienen te zorgen voor de huisvesting van hun werknemers.

In de nota tijdelijk wonen wordt aangegeven dat er voor de gemeente Westland niet één oplossing is, meerdere oplossingen zijn mogelijk. Genoemd worden huisvesting in het buitengebied (bijv.

agrarische bedrijfswoningen en op agrarische restpercelen) en huisvesting in de dorpen (logiesgebouwen, omgebouwde panden op bedrijventerreinen en op (voormalige) recreatieparken).

In de nota worden in de verschillende hoofdstukken de verschillende vormen van huisvesting uitgewerkt en aangegeven wat hiervoor nodig is (bestemmingsplanwijziging, waarborgen sociale veiligheid e.d.). We hebben het dan over huisvesten in het buitengebied, huisvesten op (agrarische) restpercelen, huisvesting in de dorpen, huisvesten in kantorencomplex / bedrijventerrein, huisvesten op campings en recreatieparken en huisvesten in hotels. In deze nota wordt nog gesproken over "EU-medewerkers". Deze term wordt nu niet meer gebruikt, nu spreken we over arbeidsmigranten.

De nota eindigt met een zestal beleidsregels. Hieronder volgt een beknopte weergave van deze regels:

1. Voormalige en/of huidige agrarische bedrijfswoningen worden, onder voorwaarden, tijdelijk benut voor huisvesting van EU-medewerkers die in de glastuinbouw werkzaam zijn.
2. Er wordt tijdelijk toegestaan op het bedrijf één of meerdere woonunits te plaatsen, bestemd voor EU-medewerkers die in de glastuinbouw werkzaam zijn. SKIA-voorwaarden zijn van toepassing.
3. De gemeente is bereid, middels een artikel 17 WRO procedure, tijdelijk medewerking te verlenen om vrijgekomen of vrijkomende agrarische percelen te benutten voor huisvesting van EU-medewerkers die bij voorkeur in de glastuinbouw werkzaam zijn.
4. In overleg met de initiatiefnemers wordt een bepaalde spreiding voorgestaan. De woningen / gebouwen/ woonclusters worden gescreend op ligging ten opzichte van elkaar.
5. De gemeente werkt, onder voorwaarden mee, aan het oprichten van logiesgebouwen in de dorpen, op bedrijfsterreinen of kantorencomplexen, ten behoeve van EU-medewerkers die bij voorkeur in de glastuinbouw werkzaam zijn.
6. De gemeente verleent medewerking om EU-medewerkers te realiseren op camping / recreatieterreinen indien:
 - Het terrein (mogelijk alleen tijdelijk) aan de recreatie onttrokken wordt;
 - Er bij een combinatie recreanten / EU-medewerkers een goede fysieke scheiding is;
 - Aan de beleidsregels 1 t/m 5 genoemde voorwaarden (voor zover relevant en toepasbaar) voldaan wordt.

Appendix (2012)

Het college van de gemeente Westland heeft in 2012 aangegeven dat er 2.000 nieuwe bedden gerealiseerd moeten worden voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Het gaat dan met name om huisvesting van arbeidsmigranten die hier tijdelijk verblijven. In de in 2008 vastgestelde beleidsnota "Tijdelijk wonen in de gemeente Westland, huisvestingsmogelijkheden voor buitenlandse arbeidskrachten" zijn de kaders voor huisvesting te vinden. Na vier jaar was er behoefte aan om de beleidsnota op een aantal punten verder uit te werken. Daarom worden in het de appendix uitgewerkte richtinggevende uitgangspunten en randvoorwaarden geformuleerd, die als toetsingskader gaan gelden voor de initiatieven m.b.t. het grootschalig huisvesten van arbeidsmigranten die worden ingediend.

De appendix is dus de actualisatie van de nota tijdelijk wonen in Westland uit 2008. Deze appendix is op 27 juni 2012 door de gemeenteraad vastgesteld. En is op dit moment nog van kracht.

Hieronder volgt een opsomming van de wijzigingen:



Gemeente geen eigenaar van de grond

In het beleid wordt nu als voorwaarde gesteld dat de gemeente eigenaar moet zijn van de grond om voor een tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan in aanmerking te komen.(...)

Dat wordt in de appendix aangepast: Deze randvoorwaarde wordt uit het beleid gehaald. Het waarborgen van de tijdelijke situatie zal door handhaving gebeuren. Na het verstrijken van de termijn van de tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan, kan, indien nodig, handhavend worden opgetreden wanneer deze niet volgens de bestemming wordt gebruikt.

Gronden in eigendom van de gemeente verdienen wel de voorkeur bij het ontwikkelen van nieuwe initiatieven.

Tijdelijke of permanente bouw

In de nota tijdelijk wonen in Westland is aangegeven dat de gemeente wil meewerken aan een tijdelijke vrijstelling van het bestemmingsplan op basis van art. 17 WRO. Dit artikel is in de huidige WRO niet meer van toepassing. In dit aanvullende beleidsstuk wordt (...) de periode van 5 jaar opgerekt naar 10 jaar voor een tijdelijke situatie. Daarnaast wordt het ook mogelijk om permanente huisvesting te realiseren. Op dit moment zal er een uitgebreide procedure moeten worden gevolgd om af te wijken van het bestemmingsplan. De WABO biedt de mogelijkheid om voor een periode van 10 jaar af te wijken van de bestemmingsplanvrijstelling.

Beleidsregels

In de nota is een aantal beleidsregels opgenomen met daarbij de randvoorwaarde en het toetsingskader per situatie. Deze beleidsregels worden aangepast, artikel 17 WRO wordt verwijderd, de regels worden veralgemeniseerd om het in meer situaties van toepassing te verklaren. Beleidsregel 3 en 5 worden vervangen door de volgende beleidsregel:

Beleidsregel 3 (nieuw: voormalige beleidsregel 3 en 5)

De gemeente is bereid medewerking te verlenen voor het realiseren van huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten mits aan de onderstaande voorwaarden wordt voldaan. Onderstaande voorwaarden gelden zo mogelijk bij het ombouwen van paden en voor het oprichten van nieuwe logiesgebouwen:

Randvoorwaarden en toetsingskader:

- A. Herstructureringen mogen niet worden gefrustreerd.
- B. Hergebruik van de huidige functies ligt niet in de lijn van de verwachtingen voor de komende periode waarvoor huisvesting gerealiseerd wordt.
- C. De realisatie van huisvesting mag geen belemmering opleveren voor de omliggende functies.
- D. De verblijven worden zodanig geplaatst dat verrommeling van het landschap wordt voorkomen.
- E. Het maximale aantal te huisvesten personen wordt gesteld op 500.
- F. Er moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd.
- G. De verblijven moeten voldoen aan de eisen i.v.m. de brandveiligheid.
- H. Een gebruiksvergunning is vereist.
- I. Het perceel moet goed ontsloten worden/zijn op een wijze die past bij de te verwachten aantallen verkeersbewegingen.
- J. Er moet voldoende parkeergelegenheid beschikbaar of te realiseren zijn.
- K. De grond moet voldoen aan de normen i.v.m. de verontreiniging.
- L. Aan geluidsnormen moet worden voldaan.
- M. De verblijven zijn bij voorkeur bestemd voor tijdelijke arbeidskrachten die in de GTB en het



agro-logistieke cluster werkzaam zijn

- N. De verhuurders beheren volgens de SKIA-richtlijnen [lees: SNF-normen].
- O. Er mag geen sprake zijn van uitbreiding van de bestaande bebouwing (bij ombouw van een bestaand pand)
- P. De betreffende bestemming dient gewijzigd te worden in een specifieke bestemming, gericht op het bieden van een nachtverblijf. B.v. "logies/pension".
- Q. Er dient volgens het Bouwbesluit 2012 een minimaal gebruiksoppervlak te zijn van 12 m² p.p. in een woning
- R. Het bouwwerk moet voldoen aan het toetsingskader van het Bouwbesluit.

Conclusies:

1. Er is in Westland sprake van permanent werk voor tijdelijke arbeidsmigranten. Huisvesting moet hierop ingericht zijn.
2. De tijdelijk verblijvende arbeidsmigranten kunnen worden gehuisvest in permanente en tijdelijke voorzieningen. Deze tijdelijke voorzieningen verdwijnen na 10 jaar.
3. Gelet op het woongenot voor de inwoners is het belangrijk de locaties gelijkmatig over de gemeente Westland te verspreiden. Dit zal de druk op de dorpen gelijkmatig verdelen en de voorzieningen in de dorpsdorpen optimaal benutten.
4. Bij de beoordeling van de initiatieven moet in alle gevallen gekeken worden naar spreiding, verkeer, voorzieningen (sport- en recreatie), omliggende bedrijvigheid, huisvestingsrichtlijnen, externe veiligheid en milieu en de planologische haalbaarheid. De initiatiefnemers dienen hun initiatieven te toetsen aan deze uitgangspunten, waarna de raad (afhankelijk van de planologische situatie) tot een besluit komt.
5. Passende kleinschalige huisvesting van arbeidsmigranten in de dorpen is mogelijk.
6. De voorkeur gaat uit naar locaties niet ver van de dorpen. Dit kunnen zowel bedrijventerreinen of terreinen voor toekomstige woningbouw zijn. Gronden in eigendom van de gemeente verdienen de voorkeur.
7. Het bouwen van huisvesting in GTB-gebied kan alleen op tijdelijke basis, omdat de provinciale structuurvisie de gronden heeft aangewezen voor duurzame GTB. De provincie staat een wijziging van het bestemmingsplan alleen toe als gronden gecompenseerd worden.
8. Bij permanente bouw heeft het de voorkeur om een locatie te kiezen waar na verloop van tijd de bestemming omgezet zou kunnen worden (b.v. toerisme).
9. Draagvlak in de omgeving is belangrijk. Communicatie kan nooit alle weerstand uit de wereld helpen, maar kan wel helpen begrip te vergroten en daarmee het draagvlak.
10. Elke locatie heeft een duidelijke beheerder (één aanspreekpunt), die verantwoordelijk is voor het toezicht op de locatie.
11. De voorkeur gaat uit naar grootschalige initiatieven, bij voorkeur locaties met maximaal 500 bedden. Voor het realiseren van 2000 bedden betekent dit minimaal 4 locaties.