



ONTWIKKELKADER VOOR DE REALISATIE VAN NIEUWE LOCATIES HUISVESTING ARBEIDSMIGRANTEN



Cluster	Beleid
Auteur(s)	Leon van Hoof, Thinka Bor, Dominique van der Hoeven
Datum	12 september 2018
Status	Definitief
Corsa	18-0229434



Inhoudsopgave

Aanleiding	3
§ 1. De noodzaak van goede huisvesting	4
§ 2. De uitgangssituatie	4
§ 3. Samenwerken is de basis voor resultaat	5
§ 4. Zoekcriteria nieuwe locaties	6
§ 5. De selectie van de goede marktpartijen	7
<i>Selectiecriteria</i>	8
§ 6. Huidig beleid en Ontwikkeldkader	8
§ 7. De dynamische lijst locaties huisvesting arbeidsmigranten	9
§ 8. Spreiding over de dorpen en woon-werkverkeer	10
§ 9. Communicatiestrategie	11
<i>8-stappenplan</i>	11
§ 10. Risico's	12



Aanleiding

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. Arbeidsmigranten leveren een belangrijke bijdrage aan de Westlandse (glastuinbouw)economie. De verwachting is dat ook in de toekomst deze Europese arbeidsmigranten 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 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. Goede huisvesting is hierbij van groot belang. Bij het realiseren van nieuwe huisvestingsmogelijkheden is het tijdig betrekken van de omgeving en de raad een voorwaarde voor succes.

Op 5 september 2018 vond een vruchtbare discussie plaats met de commissie EFO over het concept-ontwikkelder. Een aantal aangereikte suggesties en opmerkingen zijn verwerkt in deze versie van het Ontwikkelder, dat het college nu ter vaststelling aanbiedt aan de raad. Een aantal andere suggesties en opmerkingen betreffen uitwerkingen die niet in het Ontwikkelder thuishoren, maar wel meegenomen worden bij de planuitwerkingen van locaties. Op basis van dit Ontwikkelder vindt een goede monitoring plaats die de komende jaren regelmatig met de raad zal worden besproken.

Ontwikkelkader voor de realisatie van nieuwe locaties huisvesting arbeidsmigranten

§ 1. De noodzaak van goede huisvesting

De vraag naar 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 agro-gerelateerde werkzaamheden (logistiek, verwerking, verpakking 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 hebben de gemeente, LTO Glaskracht Westland en de Westlandse Vereniging van Uitzenders (WVU) het afgelopen jaar samengewerkt aan het Ontwikkelkader, 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 4.500 arbeidsmigranten in Westland. 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. Echter, het grootste deel van de arbeidsmigranten die in het Westland werken woont buiten de gemeente. Naar schatting zijn dat ongeveer 8.000 mensen en forenzen zij iedere dag uit de regio en daarbuiten naar het Westland.

Westland kent al jaren een verplichte inschrijving in de gemeentelijke BRP (Basisregistratie Personen) bij een voorgenomen verblijfsduur van langer dan 4 maanden. Dit is een belangrijke basis om zicht te hebben wie de tijdelijke Westlanders zijn en 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. Het aandeel Letten, Roemenen en Moldaviërs (met een Roemeense nationaliteit) neemt 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 het 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 op 12 september 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 (2.000 bedden erbij) te effectueren 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 voor andere doelgroepen.

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 glastuinbouwgebied komen in beeld om tijdelijk (voor maximaal 10 jaar) van de agrarische bestemming af te wijken. Indien een locatie permanent wordt ingezet voor huisvesting arbeidsmigranten zal de bestemming verruimd worden met de specifieke aanduiding 'huisvesting arbeidsmigranten'. Middels deze specifieke aanduiding wordt het perceel niet omgezet in een algemene woonbestemming. Zo wordt voorkomen dat er nieuwe woongebieden ontstaan, midden in glastuinbouwgebied.

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

De Taskforce komt met het vaststellen van dit Ontwikkelkader in een nieuwe fase van samenwerking. In de realisatiefase zal een Platform Huisvesting Arbeidsmigranten (hierna: Platform), met een bredere vertegenwoordiging van zowel uitzenders (uit het Register, zie § 5), tuinders en (ervarings)deskundigen de implementatie op basis van dit Ontwikkelkader begeleiden.

§ 4. Zoekcriteria nieuwe locaties

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 een agrarische bestemming niet uit.
- Locaties zijn goed gespreid over alle dorpen van Westland.
- Nieuwe locaties liggen bij voorkeur dicht bij de bebouwde kom van de dorpen.
- De bestemming van de nieuwe locaties buiten de dorpen krijgt geen generieke woonbestemming.
- De omvang van de locatie is bij voorkeur circa 1 hectare. Een minimale omvang voor goed locatiegebonden en professioneel beheer is een locatie met een capaciteit van minimaal 100 bedden. Locaties met minder dan 100 bedden worden niet uitgesloten, maar hiervoor gelden dezelfde eisen, onder andere betreffende professioneel beheer, als die voor grote locaties. De maximumgrens van 350 bedden per locatie wordt vanaf nu gehanteerd bij de dynamische lijst van locaties.
- 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 in beginsel ook onderdeel van de locatieontwikkeling.
- Arbeidsmigranten maken gebruik van voorzieningen van de dorpen.
- Per locatie wordt door de initiatiefnemer 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. Een arbeidsmigrant die eenmalig een paar maanden komt werken, heeft andere huisvestingswensen dan een stelletje dat al 6 jaar op rij in Westland werkt.



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 namelijk 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 (4 gemeentelijk eigendom, 12 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. Pas dan is het plan voldoende kansrijk om breder te presenteren en de dialoog met de raad en belanghebbenden te starten. In § 9 gaat het college in op het belang van goede *timing* van de communicatie met de omgeving.

§ 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, wil 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.

Met deze geselecteerde groep uitzenders creëert de gemeente een gelijk speelveld voor ontwikkeling. Deze eerste stap is in feite een marktoriëntatie. Vervolgens kunnen locaties die nog geen ontwikkelende partij kennen meervoudig onderhands uitgezet worden bij de geselecteerde uitzenders. De gemeente voert hierop de regie en start in het najaar van 2018 de selectieprocedure.

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 en leveren beter zicht op voor iedereen herkenbare partijen, die verantwoordelijk zijn voor het dagelijks beheer en de communicatie. 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

Toelatingscriteria

- Lid Algemene Bond Uitzendondernemingen (ABU) of Nederlandse Bond Bemiddelings- en Uitzendondernemingen (NBBU).
- Beschikt over het certificaat SNF-normen (Stichting Normering Flexwonen, certificering).
- Beschikt over het SNA-keurmerk (Stichting Normering Arbeid, 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.
- Informatie over werkplekken in Westland waar betreffende uitzender personeel levert en huidige huisvesting eigen arbeidsmigranten.
- 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.
- Commitment aan professioneel beheer van de te exploiteren locatie.
- Committed 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 en Ontwikkelkader

De drie huidige beleidsnota's¹ over huisvesting arbeidsmigranten blijken nog voldoende houvast en kader te bieden om te starten met locatieontwikkeling op basis van dit Ontwikkelkader. De beleidsregels die er in staan bieden handvatten voor de raad en de ambtelijke organisatie bij beoordeling van initiatieven. De huidige beleidsnotities worden in de loop van 2019 geactualiseerd en tot een document opgewerkt waar dit Ontwikkelkader deel van uitmaakt..

¹ Het huidige beleidskader bestaat uit:

1. Huisvesting Arbeidsmigranten; richtinggevende uitgangspunten, appendix bij de nota uit 2008 (2013); op 27 juni 2012 is een amendement aangenomen t.a.v. huisvesten bij de tuinder;
2. Arbeidsmigranten in Westland: werken, wonen, leven (2013); vastgesteld door de gemeenteraad op 19 februari 2013
3. Nota Tijdelijk wonen in de gemeente Westland (2008). *Huisvestingsmogelijkheden aan tijdelijke buitenlandse arbeidskrachten*; vastgesteld op 25 maart 2008 door de gemeenteraad.

Met dit Ontwikkelkader legt het college voor wat sturend is in de ontwikkeling van locaties:

- de zoekcriteria voor nieuwe locaties (zie § 4)
- het principe van het ontwikkelen op basis van een dynamische lijst van locaties (§ 7)
- een herbevestiging van het spreidingsprincipe (zie § 8)

Dit Ontwikkelkader verlegt de aandacht van eigendom (huidig beleid) naar eisen aan de kwaliteit van bebouwing, professioneel beheer en goede communicatie met belanghebbenden en omwonenden, om te bepalen of aan een locatie medewerking kan worden verleend. Voor elke locatie buiten de dorpen is medewerking van de gemeente noodzakelijk.

§ 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 dynamische locatielijst heeft anno september 2018 een capaciteit van 16 locaties met in totaal 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, waardoor deze omvang zeker geen luxe is.

De eerste periode van realisatie vanuit deze dynamische lijst met locaties is gericht op het zo snel mogelijk uitbreiden van het huisvestingsaanbod met 2.000 bedden. Daarnaast is er een vervolggopgave om nieuwe locaties te ontwikkelen als vervanging van een deel van het huidige aanbod in de dorpen en de tuinderswoningen. In het Platform wordt nader besproken hoe deze vervolggopgave gerealiseerd kan worden. Dit vraagt om een specifieke set afspraken.

Het opstellen van de dynamische lijst heeft ook een drietal geschikte locaties voor spoedzoekers opgeleverd. Deze ontwikkelopties zullen onder regie van de wethouder 'Wonen' verder worden verkend.

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. Zónder medewerking van de eigenaar én een goed en haalbaar plan van de ontwikkelaar, is een locatie alléén 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 Westlandse uitzenders, is de grond in bezit (of in optie) bij deze uitzenders of betreft het gemeenteground. 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.

Verder 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 woon-werkverkeer

Een goede spreiding over de Westlandse dorpen is een van de beleidsuitgangspunten 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. In de tabel is ook de capaciteit van de 16 locaties aangegeven, wetende dat ze niet allemaal gerealiseerd zullen worden. De genoemde verwachte toevoeging van tijdelijke bewoners aan een dorp is dus de maximaal verwachte toevoeging per dorp 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 dorpen) zal per locatie onderzocht worden in welke mate de arbeidsmigranten naar verwachting het (winkel)voorzieningenaanbod in een dorp 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 de locatie Elzenbosch in de tabel dan ook verwerkt door het totaal aantal bedden (320) te splitsen over beide dorpen.

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. Bij de match tussen nieuwe locaties en uitzenders (zie § 5) wordt dit een belangrijk uitgangspunt.

Doel van deze tabel is om een 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.

Dorp	Inwoners	Ingeschreven arbeidsmigranten		Inschatting capaciteit nieuwe locaties	Arb.migr. naar inw. dorp bij realisatie alle locaties
		abs.	rel.		
's-Gravenzande	21.600	640	3%	300 + 300	6%
Naaldwijk	21.100	501	2%	290 + 76 + 300 + 160	6%
Wateringen	15.900	352	2%	0	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%	0	12%
Kwintsheul	3.800	108	3%	75	5%
Ter Heijde	760	11	1,5%	0	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]. Deze 11 communicatierichtlijnen zijn nog steeds actueel en worden, naast het hieronder toegelichte 8-stappenplan, ook als richtlijnen meegegeven aan initiatiefnemers / vergunningsaanvragers.

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. Dit heeft de realisatie jarenlang in de weg gestaan.

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 en behoeven een goed samenspel tussen beiden en een goede timing.

Dit 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. Dit kent een bij de wet vastgelegde procedure voor besluitvorming, waarbij het college het bevoegd gezag is. In deze collegeperiode zal in 2021 ook de Omgevingswet van kracht worden. Het college wil nu al handelen in de geest van deze wet. Het college wil, binnen zijn verantwoordelijkheid, de raad en omwonenden van de nieuwe locaties zo goed mogelijk betrekken bij de te maken 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 informeert de gemeente 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. De gemeente en de initiatiefnemer(s) stellen gezamenlijk een communicatieplan per locatie op, waarin zij afspraken maken over hoe en door wie direct omwonenden en andere belanghebbenden worden betrokken (informatie per brief, uitnodiging tot het bijwonen van een of meer informatieavonden, e.a. rechtstreekse communicatiemiddelen).



3. De initiatiefnemer(s) starten de communicatie met de direct omwonenden. Het heeft de voorkeur het eerste contactmoment met hen 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 direct omwonenden en andere belanghebbenden daadwerkelijk is gestart.
4. Gemeente en initiatiefnemer nodigen direct omwonenden 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 door de gemeente gebundeld, beoordeeld en aangegeven wordt wat er van de reactie verwerkt kan worden in het definitieve plan en/of afspraken over exploitatie en beheer. Direct omwonenden en andere belanghebbenden worden opnieuw actief benaderd en geïnformeerd over de verwerking.
6. Initiatiefnemer dient het definitieve plan in door een aanvraag omgevingsvergunning. Het college informeert de gemeenteraad, direct omwonenden en andere belanghebbenden op de gebruikelijke wijze over 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 kunnen geven.
8. Het college neemt een formeel besluit over de omgevingsvergunning. Hierna start de wettelijk vastgelegde mogelijkheid tot formeel bezwaar.

Bovenstaande stappen vormen het vaste spoorboekje voor de dialoog met de raad en de belanghebbenden. Per locatie wordt voor de specifieke 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 bewoners, kunnen ingezet worden als onderdeel van de aanpak. Goede communicatie blijft steeds maatwerk. In algemene zin merken we wel op dat de regie niet altijd in handen van de gemeente ligt. De situatie kan zich voordoen dat particulieren zonder enig vooroverleg een vergunningaanvraag indienen bij de gemeente.

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

§ 10. Risico's

De voornaamste risico's met betrekking tot de ontwikkeling van huisvesting voor arbeidsmigranten hebben te maken met het tijdstip van de communicatie, het combineren van uiteenlopende belangen en de faciliterende rol van de gemeente als noodzakelijke voorwaarde voor realisatie.

De risico's kunnen als volgt worden samengevat:

1. De politiek-bestuurlijke verdeeldheid over de juiste aanpak is in het afgelopen decennium van grote invloed geweest op het ontbreken van kwalitatief goede huisvesting van arbeidsmigranten. Het niet kunnen waarmaken van de faciliterende overheidsrol heeft de investeringen in huisvesting arbeidsmigranten geblokkeerd.
De maatregel om dit risico te beheersen is het voorliggende Ontwikkelkader: dit Ontwikkelkader is het resultaat van een goede samenwerking met essentiële stakeholders en kan zorgen dat de gemeente Westland haar faciliterende rol nu wel kan waarmaken.



2. Voortijdige media-aandacht over locaties belemmert een zorgvuldige communicatie met omwonenden.

Middels het achtstappenplan worden omwonenden als eerste door initiatiefnemers geïnformeerd over een voorgenomen plan. Tevens stelt de gemeente eisen aan professioneel beheer en goede communicatie gedurende en plan- en exploitatieproces.

3. Het vertrouwen van marktpartijen in een langdurig commitment van de gemeente Westland aan de realisatie van 2.000 extra bedden was broos. Zonder vertrouwen van marktpartijen ontstaat er geen investeringsbereidheid. Zonder investeringsbereidheid is realisatie niet mogelijk. Via het in te stellen Platform met betrokkenen zal worden geïnvesteerd in draagvlak en transparantie en daarmee in vertrouwen tussen alle partijen.