HomeFlex bedrijfshotel Laarberg – Oost Gelre

Introductie HomeFlex organisatie

HomeFlex is een onafhankelijk huisvester van EU-arbeidsmigranten met eigen projectrealisatie en beheer met meer dan 15 jaar ervaring. Wij vinden het van belang dat deze doelgroep op een goede, verantwoorde wijze wordt gehuisvest. In 2015 startte HomeFlex met de ontwikkeling van grootschalige flexibele huisvestingslocaties. In meerdere gemeenten zijn locaties gerealiseerd of in voorbereiding, van 64 tot 440 personen. Samen met bedrijven, gemeenten, vastgoed- en grondeigenaren realiseren we succesvolle nieuwbouwplannen die we na realisatie verhuren en beheren volgens ons all-in concept.

Sinds 2022 zijn we in gesprek met bedrijventerrein Laarberg voor de huisvesting van arbeidsmigranten werkzaam op Laarberg en in de regio. Twee eerdere locaties zijn na afstemming met de omgeving niet doorgegaan. Door samenwerking met de ondernemers achter BINX en WSI is de derde locatie in beeld gekomen. Vervolgens is een principeverzoek ingediend bij de gemeente Oost Gelre die daar te kennen heeft gegeven onder voorwaarden bereid te zijn aan het plan mee te werken.

Het plan omvat de realisatie en beheer van appartementen en studio's voor ca. 348 personen met bijbehorende parkeerplaatsen, afvalinzameling en recreatie op eigen terrein. De locatie is het voormalig Aldi terrein tussen Bolwerk en Batterij.

Reactie Gemeente Oost Gelre op initiatief HomeFlex

College van burgemeesters en wethouders van de gemeente Oost Gelre is in principe bereid, maar voor wijziging van het omgevingsplan en voor een omgevingsvergunning zijn nadere onderzoeken, ruimtelijke onderbouwing, omgevingsparticipatie en afspraken middels een anterieure overeenkomst vereist. De argumenten voor het in principe bereid zijn, zijn :

- Het initiatief voorziet in een grote behoefte aan huisvesting voor arbeidsmigranten
- Initiatiefnemer heeft verscheidene varianten onderzocht.
- Het plan is:
    - afgestemd met het Q-team Laarberg
    - besproken in de Werkgroep Integraal Advies
    - in lijn met het 'Convenant huisvesting arbeidsmigranten Regio Achterhoek 2024-2030
    - in lijn met het Coalitieprogramma 2022-2026

Veel gestelde vragen tijdens de omgevingsparticipatie voor het HomeFlex bedrijfshotel Laarberg – Oost Gelre

Locatie

Waaruit blijkt de behoefte aan deze huisvesting voor arbeidsmigranten in deze regio?
Antwoord: Werkgevers hebben nu en in toekomst behoefte aan arbeidsmigranten. In de jaren 2010-2020 daalde de beroepsbevolking in de regio met 8.000. De komende jaren wordt een tekort voorzien van circa 1.900 werkenden per jaar tot 2026. Om de regionale economie vitaal en toekomstbestendig te houden, is het aantrekken en huisvesten van arbeidskrachten van buiten de regio - waaronder internationale arbeidskrachten- van belang. Een deel van de in de regio werkzame arbeidsmigranten woont over de grens in Duitsland en de Duitse regering past haar beleid op dit punt aan. Hiermee dient de regio in haar woonbeleid rekening te houden.

De regio heeft de ambitie 11.500 extra woningen te realiseren in de Achterhoek. 5.000 woningen als gevolg van huishoudensverdunning, toename van ouderen, woningtekort onder starters en de huisvesting van bijzondere doelgroepen. 4.000 woningen bestemd voor reguliere arbeidskrachten en voor de huisvesting van arbeidsmigranten die hier werken maar nog niet wonen en 2.500 woningen voor met name jonge huishoudens en gezinnen van buiten de regio. In 2023 zijn daarom afspraken gemaakt over woonruimteverdeling voor de huisvesting van arbeidsmigranten in het Convenant huisvesting arbeidsmigranten Regio Achterhoek 2024-2030. Op basis van het convenant dient de gemeente Oost Gelre voldoende en kwalitatief goede huisvesting aan te bieden aan in ieder geval 90% van de internationale werknemers die binnen de gemeente werkzaam zijn. Ook is afgesproken dat werkgevers zich inspannen om bij bedrijfsuitbreiding of bij de noodzaak voor extra inzet van internationale werknemers in eerste instantie te zorgen voor beschikbare of toegang tot huisvesting.

In Oost Gelre wonen momenteel ongeveer 250 arbeidsmigranten. Het aantal werkzame arbeidsmigranten in Oost Gelre ligt hier met ongeveer 1.000 arbeidskrachten ver boven. Een deel van deze arbeidsmigranten is woonachtig in de regio. Ook woont een groot deel buiten de regio, zoals bijvoorbeeld in Duitsland. Een groot deel van de arbeidsmigranten komt voor kortere periode(n) hier werken. De logiesfunctie voorziet in de behoefte aan kortdurend verblijf en voorkomt zo grotere druk op de woningmarkt.

Zijn andere locaties in de Achterhoek onderzocht om het bedrijfshotel te vestigen?
Antwoord: Op grond van het gesloten Convenant Arbeidsmigranten is iedere gemeente binnen de regio verantwoordelijk voor huisvesting arbeidsmigranten. De gemeente is afhankelijk van initiatieven. Op Laarberg zijn twee eerdere locaties onderzocht. HomeFlex is al ruim 15 jaren dé onafhankelijke huisvester van arbeidsmigranten en andere aandachtsgroepen en onderzoekt voortdurend mogelijke locaties waaronder in de Achterhoek.

Waarom wordt deze huisvesting voor arbeidsmigranten op een bedrijventerrein en niet in het woongebied gesitueerd?

Antwoord: Het huidige initiatief is beoordeeld op basis van het voorstel om op deze locatie (bedrijventerrein) het bedrijfshotel te vestigen. Er was geen sprake van een locatie in/bij bestaand woongebied. Met dit initiatief pakken (enkele) ondernemers van Laarberg hun verantwoordelijkheid om goede huisvesting te realiseren voor arbeidsmigranten. Huisvesting op bedrijventerrein biedt voordelen zoals elders in de beantwoording toegelicht.

Is het juridische mogelijk om permanent of semi-permanent verblijf van mensen op een industrieterrein met milieucategorie 5.1 toe te staan?

Antwoord: Er is geen sprake van het toestaan van permanent verblijf. Er wordt een logiesfunctie mogelijk gemaakt voor short-stay. De juridische grondslag hiervoor is er momenteel niet, daarom wordt er een procedure gevolgd voor wijziging van het Omgevingsplan door de betreffende gemeente waarbij de bedrijvigheid in omgeving mede wordt afgewogen.

Is deze locatie in het bedrijventerrein planologisch verantwoord gelet op de oorspronkelijke bestemmingsintenties en bestaande milieubelastingen?

Antwoord: De huisvestingscrisis zorgt voor een grote maatschappelijke urgentie. Het project speelt woningen vrij in de kernen. Hoewel de voorziening bedoeld zal zijn voor short-stay zullen er bouwkundige voorzieningen worden getroffen om een goed woon- en leefklimaat te waarborgen.

Is het niet veel beter om 10 locaties met elk 30 of 35 plekken te realiseren in plaats van één met 350?

Antwoord: Door huisvesting voor de doelgroep short-stay op een centrale locatie te realiseren wordt voorkomen dat hiervoor normale woningen in wijken nodig zijn. Dit helpt de druk op de woningmarkt te verlichten. De logiesverblijven voor deze doelgroep kunnen net als hotels gericht op de zakelijke markt uitstekend op bedrijfsterreinen. Door het schaalvoordeel is 24/7 toezicht mogelijk. Ook kan er één procedure voor bewoners en één aanspreekpunt zijn voor de omgeving. Dat aanspreekpunt , de beheerder kent de bewoners. Daarnaast is schaalgrootte noodzakelijk vanuit bedrijfseconomische haalbaarheid.

Hoe is vastgesteld dat de bestaande infrastructuur de extra verkeersdruk aankan?,

Antwoord: Wordt in het verkeerskundig onderzoek in de onderbouwing meegenomen. De extern onderzoeker toetst dit op de gebruikelijke manier aan de voorkant en dit maakt onderdeel uit van de Ruimtelijke Onderbouwing die de gemeente beoordeelt. De Klankbordgroep kan de ontwikkeling ten aanzien van infrastructuur en verkeer blijven monitoren.

Welke maatregelen worden genomen voor de verkeersveiligheid voor bewoners en andere weggebruikers?

Antwoord: Deze huisvesting is zo dicht mogelijk bij de bedrijvigheid zodat verkeersbewegingen tot een minimum worden beperkt. Vanaf de locatie kan met (gezamenlijk) per auto of per fiets via de fietspaden aan Batterij en Bolwerk. Bereikbaarheid, veilige langzaamverkeerverbindingen en andere verkeersvraagstukken worden o.a. in de ruimtelijke onderbouwing uitgewerkt en het onderliggende verkeersveiligheidsonderzoek. In overleg met Gemeente, VVE, Initiatiefnemer en de klankbordgroep worden gewenste aanpassingen besproken en zo nodig uitgevoerd.

Vergunningsproces

Kan een omgevingsvergunning voor dit project een precedentwerking op terreinen in andere gemeenten?
Antwoord: Het vaststellen van een omgevingsplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad van de desbetreffende gemeente. Het feit dat Homeflex hier de initiatiefnemer / exploitant is, geeft geen enkel recht op een uitzonderingspositie / precedent voor de toekomst. Nieuwe initiatieven zullen per geval door de gemeente worden beoordeeld. Ingekomen plannen, van welke partij dan ook, beoordeelt de gemeente onafhankelijk en op gelijke voet. Er ontstaat dus geen precedentwerking om een partij als Homeflex voor te trekken of dat zij een uitzonderingspositie krijgt. Hiermee wordt ook geen precedent geschept voor andere gemeenten.

Bent u bereid het project voor een tijdelijke vergunning van vijf jaar aan te gaan
Antwoord: HomeFlex volgt de mogelijkheden die de Omgevingswet ons biedt. Een vergunning voor korte periode heeft geen zin gezien de benodigde investeringen in infrastructuur en vastgoed.

Welke regels gelden voor de eigenaar als de vraag wegvalt en een leegstaand gebouw het beeld van het bedrijventerrein negatief zou kunnen beïnvloeden?
Antwoord: Hiervoor gelden dezelfde regels als voor andere panden. De eigenaar is verantwoordelijk voor exploitatie en kan ook besluiten tot verkoop of andere economische acties binnen de ruimte die de wet toestaat. Plots afnemen of wegvallen van de vraag is zeer onwaarschijnlijk, gelet op de ontwikkeling in de arbeidsmarktregio Achterhoek. We zien zelfs een omgekeerde beweging: de vraag zal in de toekomst alleen maar toenemen. Gebaseerd op de Arbeidsmarktanalyse Achterhoek. Daar komt bij dat per 1 juli 2025 nieuwe regelgeving in werking treed dat vereist dat er 1 persoon per kamer is. Daardoor zal extra behoefte aan capaciteit ontstaan om de situatie waar nu meerdere personen per kamer verblijven te compenseren.

Op welke wijze kan concentratie van grotere aantallen arbeidsmigranten op een bedrijventerrein een positief effect hebben op de lokale samenleving?
Antwoord: Gezonde economie en voldoende bezetting op vacatures is van belang voor de lokale samenleving. En redelijkerwijs kan verwacht worden dat men geld zal uitgeven bij bijv. lokale detailhandel. HomeFlex wil zoveel mogelijk lokale bedrijven inschakelen bij het bouw- en woonrijp maken en bij het technisch beheer. Door grootschaliger huisvesting op bestemmingen die niet concurrerend zijn met bestemmingen bedoeld voor reguliere woningbouw wordt de druk op de lokale woningmarkt verminderd. Doordat beheer en registratie op een grootschaliger locatie beter is te regelen, krijgt de gemeente meer zicht op deze doelgroep en worden ze uit de anonimiteit gehaald. Homeflex voldoet ruim aan alle eisen die de gemeente stelt waaronder het Convenant Arbeidsmigranten. Dat geldt ook voor de regels vanuit het SNF en de aanbevelingen door het “Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten” o.l.v. Emile Roemer dat breed is overgenomen door landelijke en lokale overheden.

Hoe kunnen wij invloed uitoefenen?
Antwoord: Invloed kan worden uitgeoefend via inspraak en deelname in de Klankbordgroep.

Hoe worden de inwoners van de gemeente meegenomen in de omgevingsparticipatie?
Antwoord: Het communicatieplan voorziet in een inloopavond voor de inwoners van het dorp/de stad.

Wat is de ervaring vanuit andere Klanbordgroepen?

Klanbordgroepen beginnen altijd wat onwennig, maar gaande het proces en zeker bij bespreken van de beheerplannen komen gebied specifieke dingen al heel snel naar voren en naar oplossingen gezocht; waar nodig samen met de gemeente. Meest voorkomende onderwerpen zijn beheer, groenvoorziening (i.v.m. uiterlijk, of uitzicht), recreatie en verkeer.

Welke ervaringen zijn er met dit soort arbeidsmigrantenhuisvesting in andere gemeenten / bedrijventerreinen?

Antwoord: HomeFlex heeft ervaring in andere gemeenten/bedrijventerreinen. Goed voorbeeld is project De Lus in Schagen. Schagen is een gemeente in de kop van Noord-Holland, ver buiten de Randstedelijke bedrijvigheid. Aan de rand van een nieuw ontwikkeld bedrijventerrein heeft HomeFlex 96 appartementen gerealiseerd voor elk maximaal 4 bewoners. Gedurende het ontwikkelingsproces is een Klankbordgroep gevormd met belanghebbenden uit de omgeving. Gezamenlijk is gekeken naar het beheer van onze locatie en de impact op de omgeving zoals groenvoorziening en verkeer. Hieruit zijn afspraken gemaakt met HomeFlex en met de gemeente. De Klankbordgroep is actief op de hoogte gehouden gedurende de bouwfase, is bij opening rondgeleid en in contact gebracht met onze beheerders op locatie.

Een ander voorbeeld is onze locatie in het Westland met 120 appartementen, totaal 440 personen, op bedrijventerrein, maar omringd door woonkernen. Op dit project is zelfs een combinatie van arbeidsmigranten op 1e en 2e verdieping en opvang Ukrainse gezinnen op de begane grond. Ook hier is een Klanbordgroep actief.

Het huisvesten van arbeidsmigranten die voor een korte periode komen op grotere locaties - zoals in Schagen en zoals beoogd in Groenlo - is beter dan ze te verdelen over meerdere kleine locaties. Door de schaal is er beter beheer mogelijk, kunnen meer faciliteiten worden geboden voor hen die voor korte periode niet hun huisraad kunnen meenemen (daarom logies) en kunnen werkgevers bijvoorbeeld gezamenlijk vervoer beter inregelen. De behoefte aan integratie en daarom woonruimte in normale woonwijken is relevant voor arbeidsmigranten die voor lange tijd in Nederland verblijven en dat is een andere doelgroep. Door huisvesting voor de doelgroep short-stay op een centrale locatie te realiseren wordt voorkomen dat hiervoor normale woningen in wijken nodig zijn, waar het short-stay karakter vaak niet ten goede komt aan de leefbaarheid.

Heeft HomeFlex ervaring met bedrijfshotels in regio's zoals hier?

Antwoord: HomeFlex huisvest arbeidsmigranten door heel Nederland en heeft een aantal grote projectlocaties buiten stedelijk gebied van de kop van Noord-Holland tot Zeeuws-Vlaanderen in het zuiden.

Krijgt de gemeente inzicht in de uitkomsten van de omgevingsparticipatie?

Antwoord: Dit is een verplicht onderdeel in de vergunningsaanvraag. In de Ruimtelijke Onderbouwing is een paragraaf over omgevingsparticipatie inclusief verslaglegging.

Betreft het een permanente of tijdelijke voorziening en hoe beïnvloedt dat de eisen voor de ruimtelijke en bouwkwaliteit?
Antwoord: Het betreft een permanente voorziening. Er worden derhalve strengere eisen gesteld aan de benodigde juridische onderbouwing, maar ook aan de inrichting van het terrein en de gevolgen voor omliggende gronden. Voor de bouwkwaliteit geldt het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) waarin regels staan over veiligheid, gezondheid, duurzaamheid en bruikbaarheid van bouwwerken.

Hoe wordt gemonitord of het initiatief voldoet en wat zijn de mogelijkheden voor de gemeente om in te grijpen?
Antwoord: Er kan een evaluatieplan worden opgesteld met jaarlijkse evaluatie en met als onderdeel monitoring. De borging ervan is in de klankbordgroep, waarbij gemeente kan aansluiten.

Doelgroep

Welke criteria hanteert de initiatiefnemer bij de toelating van bewoners?
Antwoord: Werkgevers die bij HomeFlex hun medewerkers willen huisvesten dienen in het register van de Stichting Normering Arbeid (SNA - NEN 4400-1) te staan. HomeFlex streeft naar een representatieve verdeling onder werkgevers in de regio. HomeFlex mag geen aanvullende checks doen op (EU) burgers die hier mogen verblijven en werken. Privacyregels staan niet toe dat een private organisatie als HomeFlex een register bijhoudt van individuen en hun gedrag.

Kunnen arbeidsmigranten die al langere tijd in de gemeente wonen in aanmerking komen voor deze huisvesting?
Antwoord: Met het bedrijfshotel wordt alleen verblijf geboden voor de short-stay arbeidsmigranten die volgens de wettelijke regels omtrent logies voor de duur van maximaal 26 aaneengesloten weken hier mogen verblijven. Dit wordt bijgehouden via het nachtregister. Arbeidsmigranten die nu voor korte tijd elders in de gemeente verblijven kunnen ook in aanmerking komen. Willen ze voor een langere periode verblijven, dan komen ze dus niet in aanmerking. Arbeidsmigranten die al langere tijd wonen in de gemeente zijn hier dus niet voor korte termijn en niet op basis van logies en behoren dus tot een andere doelgroep. Short-stay huisvesting geconcentreerd op een locatie die niet concurrerend is met de ruimte voor wonen verlicht de druk op de woningmarkt.

Hoe wordt gecontroleerd of de huisvesting uitsluitend door gerechtigde arbeidsmigranten wordt gebruikt en wat als daar van wordt afgeweken?
Antwoord: HomeFlex moet voldoen aan alle wet- en regelgeving die hierbij hoort en hebben dus een enorm belang bij het goed functioneren van het bedrijfshotel. Als ze daar niet aan voldoen hebben ze per direct een groot onomkeerbaar probleem. Daarnaast dienst HomeFlex te voldoen aan de eisen en verwachtingen die zijn vastgelegd in het Convenant Arbeidsmigranten.

Wat is de verantwoordelijkheid van HomeFlex voor bewoners die werkloos raken of geen alternatief onderdak vinden en hoe wordt voorkomen dat dit leidt tot sociale of maatschappelijke problemen buiten de locatie?

Antwoord: Huisvesting is onafhankelijk van arbeidscontract. Dat komt voort uit de aanbevelingen van het "Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten" onder leiding van Emile Roemer dat vervolgens breed is overgenomen door de landelijke en lokale overheid. Incidentenregistratie & interventie/maatregelen zijn erop gericht op sociale maatschappelijke problemen rondom de locatie te voorkomen. Op de HomeFlex locatie is de beheerder verantwoordelijk voor een goed leefklimaat. Daarbuiten ligt de verantwoordelijkheid bij de gemeente en bevoegde handhavers. Ingeval van overlast van bewoners van Homeflex kan men de beheerder op locatie contacten. Meer in het algemeen is er een verantwoordelijkheidsverdeling vastgelegd in het Convenant Arbeidsmigranten met de rol voor werkgever/uitzender, de eigen verantwoordelijkheid van de arbeidsmigrant, de rol overheid en de rol huisvester. Zie voor convenant: https://8rhk.nl/innovatie/convenant-huisvesting-arbeidsmigranten/

Vind er vooraf een toetsing plaats op gedrags- of veiligheidsrisico's bij bewoners?

Antwoord: HomeFlex doet een check naar de bedrijven die hun medewerkers bij haar willen huisvesten in het register van de Stichting Normering Arbeid (SNA- NEN 4400-1). De ABU en NBBU certificering is daaraan een ondergeschikte aanvulling. HomeFlex mag geen aanvullende checks doen op (EU) burgers die hier mogen verblijven en werken. HomeFlex verleent enkel huisvesting indien de bewoner heeft ingestemd met de huisregels. De beheerder op locatie houdt toezicht en handhaaft indien nodig. Bij overtreding kan de bewoner worden uitgezet en de toegang tot het project worden ontzegt. Vervolgens is de werkgever verantwoordelijk voor de werknemer.

Hoe wordt voorkomen dat hier arbeidsmigranten verblijven die buiten de regio werken?

Antwoord: De huisvesting is bedoeld voor arbeidsmigranten werkzaam bij bedrijven op respectievelijk Laarberg, binnen de gemeente Oost Gelre en de regio Achterhoek. Het is niet uitgesloten dat deze bedrijven activiteiten uitvoeren buiten genoemde gebieden en daarvoor bewoners van het HomeFlex project inschakelen.

Hoe wordt voorkomen dat de komst van het bedrijfshotel op deze locatie geen negatief effect heeft of de vastgoedwaarde en het vestigingsklimaat?

Antwoord: Via een anterieure overeenkomst kan de gemeente specifieke afspraken maken met HomeFlex. Bijvoorbeeld op het gebied van doelgroep, duur en beheer. Ook een regeling voor nadeelcompensatie (vroeger planschade) kan hier onderdeel van zijn. De gemeente gaat hierover.

Wat is de samenstelling van de groep arbeidsmigranten die hier verblijven?

Antwoord: De meeste, zo niet alle, arbeidsmigranten hebben hun thuis in andere EU-landen als Baltische Staten, Polen, Roemenië, Bulgarije, Spanje en Portugal en komen hier op grond van Europese regels voor korte duur verblijven en werken. Een deel van hen heeft uitvoerend praktisch geschoolde arbeid. Een groeiend deel is hoger geschoold en technisch specialist. Per regio kan het verschillen naar gelang de samenstelling van de bedrijven in de regio. In regio's als het Westland is de verhouding man/vrouw nagenoeg gelijk. In regio's waar meer technische specialisten werken neemt het aandeel mannen toe, maar waar ze in de zorgsector worden ingezet juist weer andersom.

De arbeidsmigranten op dit project zullen een combinatie zijn van laaggeschoold uitvoerend werk en technisch specialisten. De eerstgenoemde kunnen in diverse sectoren in de directe omgeving werken waaronder voedselketen en logistiek. De technisch specialisten voornamelijk bij machinebouwers en installatie- en bouwbedrijven. Maar in principe is het vrij voor verschillende sectoren, zoals ook zorg.

Kunnen er ook andere doelgroepen gebruikmaken van het bedrijfshotel? Bijvoorbeeld asielzoekers of onze 'eigen jongeren'?

Antwoord: Het project betreft logiesverblijven (geen wonen) ten behoeve van voornamelijk arbeidsmigranten. Werkgevers uit de regio die Nederlandse werknemers of stagiaires in het kader van hun opleiding tijdelijk onderdak willen bieden kunnen zich ook melden bij HomeFlex. Losse verhuur van logies en woonruimte is niet de bedoeling. Dit leggen we vast in afspraken met de gemeente.

Als dit plan maar in 350 van de meer dan 1.000 arbeidsmigranten in Oost Gelre voorziet, kan het dan gebeuren dat deze locatie in de toekomst wordt uitgebreid?

Antwoord: Antwoord van de gemeente: "De huisvesting van arbeidsmigranten zal ook in de komende jaren de aandacht vragen van de gemeente in nauwe samenwerking met het bedrijfsleven die hierin haar verantwoordelijkheid wil/moet nemen. Dit initiatief is de start van het invullen van de gedeelde verantwoordelijkheid van gemeente en ondernemers. Op de huidige locatie zullen niet meer mensen gehuisvest gaan worden (nu of in de toekomst) dan dat er mogelijk worden gemaakt met deze ontwikkeling. Dat is namelijk de maximale invulling van de locatie. Meer kan daar niet gehuisvest worden omwille van allerlei argumenten (denk aan infrastructuur bijv.). Nieuwe initiatieven binnen de gemeente zullen zeker serieus in overweging worden genomen".

Hoe lang verblijven de bewoners hier?

Antwoord: De categorie arbeidsmigranten die wij gaan huisvesten komen voor short-stay. Ons bedrijfsmodel is gebaseerd op het aanbieden van logies en dat is wettelijk maximaal 26 aaneengesloten weken. Uit de registratie blijkt dat men gemiddeld na 11 tot 14 weken vertrekt en dat de duur van hen die het langst aaneengesloten verblijven 24 weken is.

Hoe wordt de verblijfsduur bijgehouden en hoe lang moeten de bewoners uit de faciliteit voordat een nieuwe periode ingaat?

Antwoord: Wij voeren nachtregistratie zoals verplicht voor logiesverblijven. Volgens de regelgeving voor nachtregistratie kan na onderbreking een nieuwe periode ingaan. De onderbreking is bij nachtregistratie dus minimaal één nacht, de frequentie waarop wordt vastgelegd. Bij een onderbreking neemt men eigen bezittingen mee. De kans is gering dat bij terugkomst dezelfde kamer beschikbaar is.

Wat doen de bewoners na hun werk en zijn er mogelijkheden tot het beoefenen van een sport of een hobby?

Antwoord: De bewoners verblijven voor kortere periode op onze locatie. Zij zijn vrij om zich aan te melden bij lokale (sport)verenigingen. Het komt ook voor dat Nederlandse collega's hun buitenlandse collega meenemen naar sportactiviteiten, of dat werkgevers dit faciliteren. Veel bewoners besteden een groot deel van hun vrije tijd aan Netflixen en contact maken met het thuisfront. Daarnaast bieden wij recreatievoorzieningen in buiten en binnenruimte op ons project w.o. fitness, calisthenics, pingpong, picknicktafels en aangewezen plaatsen voor BBQ.

Is het voorzieningenniveau dat bij deze schaal van bewoning hoort wel passend?

Antwoord: Het bedrijfshotel voorziet in recreatievoorzieningen voor de bewoners zoals elders toegelicht. Ook kunnen zij gebruik maken van voorzieningen in de gemeente. Voor dagelijkse boodschappen kunnen zij terecht bij de plaatselijke middenstand. HomeFlex overweegt door middel van een kiosk of automaten in het bedrijfshotel dringende kleine benodigdheden voor de bewoners aan te bieden. Op andere plaatsen faciliteert HomeFlex het WIN (Werken In Nederland informatiepunt) dat arbeidsmigranten van onafhankelijk advies en ondersteuning voorziet. Het WIN is voornemens om ook in de Achterhoek aanwezig te zijn en HomeFlex zal dat faciliteren. Voor medische zorg kunnen de bewoners zich wenden tot plaatselijk medici en zorgvoorzieningen. HomeFlex onderzoekt de mogelijkheden voor zittingen van een huisarts in het bedrijfshotel.

Beheer

Wat is de verantwoordelijkheid van de beheerder op het bedrijfshotel?

Antwoord: De HomeFlex beheerder is een z.g. sociaal beheerder en is verantwoordelijk voor de leefbaarheid op het project. De Beheerder is het eerste aanspreekpunt voor de bewoners, maakt hen wegwijs en bekend met de huisregels en waar nodig met praktische informatie over de omgeving of werken in Nederland. Voor bewoners en bedrijven uit de omgeving is de beheerder ook het eerste aanspreekpunt en 24/7 bereikbaar. Onder het sociaal beheer valt ook de orde en netheid op het terrein bewaken en lichte technische beheer zaken. Buiten het terrein kan de beheerder wel zijn invloed gebruiken, maar de beheerder is geen handhaver zoals politie, BOA of gemeente.

Hoe wordt gehandeld in geval van een incident?

Antwoord: Ingeval van ernstige incidenten in het bedrijfshotel en eigen ruimte eromheen op het gebied van gezondheid (bijv onwel, hartfalen, val, o.i.d.) schakelt de HomeFlex beheerder 112 in. Op het terrein is een AED beschikbaar en de beheerder is BHV gekwalificeerd. In geval van incidenten op het gebied van orde en veiligheid volgt de inzet van beveiliging en de bijbehorende interventieladder. Voor zware incidenten heeft HomeFlex een professioneel beveiligingsbedrijf met vergaande bevoegdheden paraat. Uiteraard wordt bij ernstige incidenten de hulpdiensten ingeschakeld. Bij ongewenst gedrag en incidenten wordt naar de aard ervan de bewoner gewaarschuwd en bij herhaling uitgezet, of direct uitgezet. Daarna is de werkgever verantwoordelijk voor de betreffende persoon. HomeFlex is bereid met VVE Laarberg en haar beveiliging heldere samenwerkingsafspraken te maken. De klankbordgroep is bij uitstek geschikt om met de omgeving blijvend in gesprek te blijven over dit onderwerp.

Op het terrein is toezicht aanwezig, maar hoe zit het met de veiligheid buiten het terrein?

Antwoord: De veiligheid buiten het terrein, de publieke ruimte, is de verantwoordelijkheid van het bevoegd gezag. Bij incidenten buiten het terrein, waar bewoners van ons project bij betrokken zijn, kan men 24/7 met onze beheerder contact opnemen. Echter de bevoegdheid om op te treden en te verbaliseren buiten het terrein ligt bij politie en gebiedshandhavers.

Waar kan ik terecht als een bewoner buiten het terrein van het bedrijfshotel zich misdraagt?
Antwoord: In openbaar gebied is bevoegd gezag verantwoordelijk voor openbare orde en veiligheid. Voor de bewoners van het bedrijfshotel geldt in openbaar gebied hetzelfde als voor ieder andere burger in Nederland. Bedrijven en bewoners kunnen de HomeFlex beheerder 24/7 contacten indien een bewoner van het bedrijfshotel betrokken is. De beheerder kent de bewoners en kan zijn invloed aanwenden op gedrag dat buiten het bedrijfshotel plaats vindt.

De aanrijtijden van de politie worden nu al als zorgelijk ervaren, wordt dit straks niet een groter probleem.
Antwoord: De politie doet haar uiterste best om tijdig en snel op meldingen te reageren. Gemeente en politie hebben in algemene zin wel te maken met een werkelijkheid waarin de bezetting binnen de politie beperkt is. Uitgangspunt is een goed veiligheidsplan dat in samenwerking tot stand komt. Partijen die daarbij van belang zijn: Homeflex en haar beveiliging, Laarberg VVE en haar beveiliging, politie, gemeente en de klankbordgroep.

Is het wel veilig dat de bewoners via een app op hun telefoon naar binnen kunnen?
Antwoord: De oplossing is veiliger dan ieder alternatief. Een sleutel is gemakkelijker aan iemand over te dragen, te verliezen of te dupliceren. Een mobiele telefoon bevat zoveel privé informatie dat maar weinigen bereid zijn die uit handen te geven. Het systeem gebruikt de NFC-techniek zoals ook wordt toegepast voor betalen met een mobile telefoon. Men moet de telefoon tegen de deurknop houden. Op afstand openen is onmogelijk.

Hoe groot is het risico dat bewoners anderen binnenlaten om bijvoorbeeld op de bank gaan slapen, of voor een feestje?
Antwoord: Zoals voor iedere burger in Nederland mogen ook deze bewoners gasten ontvangen. Net als voor iedere woning of hotelkamer, kan iemand die toegang heeft iemand anders mee naar binnen nemen. Wij nemen verschillende aanvullende maatregelen om risico's op ongewenst gedrag te beperken, waaronder sociale controle, huisregels, inspecties en meldpunt SNF. De beheerder voert wekelijks inspecties uit. In elke slaapkamer staat een eenpersoonsbed. Bewoners kunnen bij het SNF meldpunt terecht wanneer het aantal bewoners wordt overschreden ten opzichte van wat voor ieder logiesverblijf is vastgesteld. Toegang tot het terrein is mogelijk voor voertuigen met geregistreerde kentekens, er is een slagboom en cameratoezicht op het terrein. De beheerder op locatie is verantwoordelijk voor de leefbaarheid en toezicht.

Vervolgproces omgevingsparticipatie vanuit HomeFlex

Voorafgaand aan dit plan op het voormalige Aldi terrein zijn twee andere locaties onderzocht en is er afstemming met Bedrijventerrein Laarberg, VVE Laarberg, ondernemers op Laarberg en omwonden geweest. Voor het huidige plan zijn twee informatieavonden geweest en een overleg met VVE Laarberg. Tijdens deze bijeenkomsten hebben belanghebbenden zich kunnen opgeven voor de klankbordgroep.

Vervolgstappen:

1. Op woensdag 25 juni organiseert HomeFlex met BINX en WSI op de locatie van BINX een inloopavond voor bewoners van de gemeente Groenlo. Geïnteresseerden dienen zich vooraf aan te melden.
2. Voor de leden van de klankbordgroep organiseert HomeFlex een excursie naar één van haar projectlocaties. Het bezoek op locatie zal worden vervolgd met het eerste klankbordgroepoverleg.