Beantwoording vragen van VVE Laarberg door HomeFlex

Schaal en behoeftebepaling

Het plan wordt als te grootschalig ervaren voor deze locatie. Hoewel een maximaal aantal bewoners is genoemd, blijft de schaal een punt van zorg. Wat is de onderbouwing voor deze omvang op deze specifieke locatie?

Antwoord: "Uit ""Veelgestelde vragen"" document:
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.

Is er een behoeftebepaling uitgevoerd?

Antwoord: "Uit ""Veelgestelde vragen"" document:
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.

Aanvulling: In aanvulling op bovenstaande heeft HomeFlex naar de behoefte gevraagd bij VVE Laarberg en bij uitzendorganisaties die in Oost-Gelre werknemers hebben. Uitzendorganisaties zijn voorzichtig hun aantallen openbaar te maken in verband met legale status van de huisvesting die ze nu gebruiken. Een belronde levert een aantal op dat ver voorbij de inschatting van de gemeente gaat.

En waarom zijn andere locaties met vergelijkbare functies kleinschaliger ingericht?
Antwoord: Wij verwijzen naar het antwoord hiervoor met betrekking tot de schaalgrootte en bedrijfseconomische haalbaarheid in verband met benodigd niveau van beheer. Tevens verwijzen wij naar de excursie van een delegatie van raadsleden en ambtenaren van de gemeente Oost-Gelre, klankbordgroep leden en ondernemers op Laarberg naar onze projectlocatie De Lus in Schagen dat ook op een bedrijventerrein vergelijkbare schaal heeft en beheer voert.

Parkeerdruk en normering

Er zijn zorgen over het aantal geplande parkeerplaatsen (bijv. 150 voor 350 bewoners). Kan HomeFlex toelichten welke parkeernorm is gehanteerd en hoe deze aansluit bij het verwachte autobezit van de bewoners?
Antwoord: De parkeernorm op vergelijkbare locatie in Schagen is 0,33 ten opzichte van het aantal bedden. Deelnemers aan de hierboven genoemde excursie hebben ook kunnen zien dat dit toereikend is. Omdat op de locatie Laarberg er naast appartementen ook studio's komen en dat mogelijk invloed kan hebben op het aantal parkeerplaatsen, realiseren we in plaats van 115 (348 x 0,33) volgens de norm, 150 parkeerplaatsen.

Inzage in ruimtelijke onderbouwing en verkeerskundig onderzoek

Er wordt verwezen naar een ruimtelijke onderbouwing die door de gemeente wordt beoordeeld. Wij verzoeken u vriendelijk om inzage in deze ruimtelijke onderbouwing, zodat wij als ondernemers op De Laarberg een goed beeld krijgen van de uitgangspunten en effecten op het gebied van verkeer, veiligheid en ruimtelijke inpassing.
Antwoord: De Ruimtelijke Onderbouwing is een verplicht document dat bij de vergunning hoort en door HomeFlex bij de vergunningsaanvraag bij de gemeente indient.

Inzage in beheerplan op basis van convenant

In het convenant Huisvesting Arbeidsmigranten wordt gesteld dat de verblijfsbieder per complex een beheerplan opstelt dat voldoet aan specifieke eisen, waaronder toezicht, gedragsregels en informatievoorziening (zie bijlage). Aangezien HomeFlex aangeeft zich aan dit convenant te houden, verzoeken wij u vriendelijk om inzage in het beheerplan voor het bedrijvenhotel op De Laarberg. Dit stelt ons als ondernemers in staat om te beoordelen hoe de naleving van het convenant in de praktijk wordt vormgegeven.

Antwoord: In het document "Veelgestelde vragen" is een paragraaf met meerdere vragen en antwoorden over het beheer. SNF stelt eisen en inspecteert. HomeFlex heeft ervaring op meerdere grootschalige locaties. Locatie specifieke beheeraspecten worden in overleg met de klankbordgroep bepaalt. Door middel van een anterieure overeenkomst kan de gemeente in aanvulling op wet- en regelgeving en SNF afspraken maken met HomeFlex betreffende het beheer.

Toelichting op cameratoezicht en externe controle

In de plannen wordt gesproken over cameratoezicht, een slagboom en kentekenregistratie voor toegang tot het terrein. Daarnaast is er contact met Venenberg als externe beveiliger. Kunt u toelichten hoe het cameratoezicht precies is ingericht (locaties, dekking, opslag), en of er aanvullende maatregelen worden genomen voor toezicht op het omliggende terrein, zoals extra controlerondes of uitbreiding van het camerasysteem?

Antwoord: De camerabewaking is in verband met privacy regels en bevoegdheid van HomeFlex beperkt tot het eigen terrein. Beelden worden twee weken bewaard en mogen enkel door bevoegde personen binnen de HomeFlex organisatie worden ingezien. Indien nodig en/of wettelijke vereist kunnen beelden gedeeld worden met het bevoegd gezag. HomeFlex is niet verantwoordelijk voor cameratoezicht buiten haar eigen terrein. HomeFlex zal het initiatief nemen om met Venenberg te bekijken hoe constructief kan worden samengewerkt buiten het HomeFlex terrein en zal dit in de klankbordgroep terugkoppelen.