

## Verlag informatieavond kansrijke initiatief arbeidsmigranten Fijnaart

9 november 2022 in De parel, Fijnaart

107 aanwezigen

Gespreksleider: Jeroen Leijdens (gebiedscoördinator gemeente Moerdijk)

---

Tijdens deze informatieavond zijn inwoners en andere betrokkenen geïnformeerd over het kansrijke initiatief voor huisvesting van arbeidsmigranten aan de Oudemolensedijk 13 A, tussen Oudemolen en Fijnaart. In het initiatief is plaats voor 320 bedden. Daarnaast was er gelegenheid om vragen en opmerkingen te geven. Tot slot werd het vervolgtraject geschetst en konden mensen zich opgeven om verder mee te denken in de op te richten klankbordgroep

### Programma

Belang goede huisvesting voor arbeidsmigranten (door Danny Dingemans, wethouder)

Gemeentelijke proces kansrijke initiatieven (door Maud van der Lee, projectleider)

Toelichting initiatief (door Willem Weggeman, Homeflex)

De PowerPointpresentatie die is getoond, is terug te vinden op [www.moerdijk.nl/arbeidsmigranten](http://www.moerdijk.nl/arbeidsmigranten)

### Panelgesprek: gelegenheid tot vragen en opmerkingen

Hieronder volgt een weergave van de gestelde vragen/ opmerkingen en antwoorden.

- Wat is het doel van deze avond en is het nog tegen te houden?

Antwoord: de gemeente heeft om initiatieven gevraagd. Dit is een van de vijf kansrijke initiatieven en nu gaan we het gesprek hierover met elkaar aan. Vanavond trekken we nog geen conclusie. We kijken naar wat er leeft, waar de zorgen liggen, etc.

- Er is nu al veel overlast, hoe moet dat als er straks zoveel mensen komen te wonen?

Antwoord: die overlast komt doordat deze mensen nu zonder goed beheer op kamers wonen. Daarom kiezen we voor grotere vormen van huisvesting in complexen met 24/7 beheer.

- Het wordt druk. Hoe kan het dat we daar geen last van krijgen?

Antwoord: we moeten de impact op het verkeer goed in kaart brengen. Het moet vooral niet gevaarlijk zijn. Deze locatie is mede kansrijk omdat deze vlakbij de snelweg ligt en mensen niet door de kernen hoeven. (Aanwezigen: dit gebeurt nu al heel veel!)

- Hoe gaat de gemeente handhaven?

Antwoord: er komt een overeenkomst voor de exploitatie waarin afspraken worden vastgelegd.

- Moet het bestemmingsplan gewijzigd worden?

Antwoord: nee, er is een agrarische bestemming. De provincie verleent vanwege de noodzaak ontheffing aan de gemeente voor een beperkte tijdsduur (20 jaar) om deze huisvesting te realiseren. Er is wel altijd een omgevingsvergunning nodig.

- Uit tellingen blijkt dat het verkeer al op het maximum zit. Hoe moet dat als er nog 320 mensen bij komen?

Antwoord: in de vervolgstap moeten we dit in kaart gaan brengen. Misschien zijn er aanvullende maatregelen nodig. De dijk staat sowieso al langer op de lijst om aangepakt te worden. De verkeersmaatregelen voor de Oudemolensedijk gaan we in overleg met de omgeving in de toekomst oppakken.

- Hoeveel woningen komen er vrij nu de arbeidsmigranten andere huisvesting krijgen?

Antwoord: die getallen zijn niet bekend. Op dit moment wonen arbeidsmigranten kamergewijs in woningen en we hebben geen alternatief voor hen. Daarom is handhaving nu niet mogelijk. Als er straks wel nieuwe locaties zijn, kunnen we gaan handhaven. Woningen die dan niet geschikt blijken te zijn, komen dan dus vrij.

- Kan er dan gehandhaafd worden op het bestemmingsverkeer?

Antwoord: we kunnen met de beheerder en uitzendorganisatie afspraken maken over het vervoer. Ze zullen via de snelweg naar de werklocaties moeten gaan.

- Mensen zullen toch allemaal binnendoor rijden, dat is gewoon korter.

Antwoord: dat is niet de bedoeling. De gemeente vindt het belangrijk om het verkeer te reguleren, maar dat is lastig. Er zijn u op de Oudemolensedijk veel maatregelen, een herinrichting van het geheel is op zijn plaats.

- Homeflex heeft commerciële belangen, dat staat toch tegenover de belangen van de inwoners?

Antwoord: Homeflex wil juist in overleg met de omgeving en is er ook bij gebaat als het goed gaat lopen en er geen problemen komen

- Verdeel deze mensen evenredig over de gemeente, niet alles op 1 plek.

Antwoord: dan blijven we hangen in de situaties zoals nu, geen beheer etc. Grootschalige goede locaties met beheer geeft de minste overlast. De wethouder nodigt mensen uit om een keer mee te gaan kijken op andere locaties waar het wel goed gaat.

- Wat is de meerwaarde voor Oudemolen?

Antwoord: de meerwaarde zit in het algemene belang. We hebben deze mensen nodig. Ze wonen nu in slechte situaties en daar moeten we iets aan doen. We willen ook de druk op de huidige woningmarkt verminderen, dus vandaar deze initiatieven.

- Huizenprijzen zakken minimaal met 20%. Hoe ziet de gemeente dat? Gaan jullie dat compenseren?

Antwoord: er is nu geen reden om aan te nemen dat de prijzen zullen dalen als gevolg van deze ontwikkeling. We houden dan ook geen rekening met planschade.

- Er wonen 190 mensen in Oudemolen, in Zevenbergen zijn dat er 14.000. Als je hier 320 mensen toevoegt is dat een stijging van 180%. Dat is niet realistisch en dat is onze zorg. Hoe ga je onze zorgen wegnemen?

Antwoord: dit is geen populair idee, maar de wethouder zegt zich ook verantwoordelijk te voelen voor deze mensen. Dat zij veilig kunnen wonen. Hij begrijpt de zorgen om beheer. De volledige 20 jaar lang moeten alle voorwaarden geborgd zijn. Handhaving is belangrijk, maar ook preventief zorgen dat de voorwaarden goed geregeld zijn.

- Zijn er regels voor de impact op het landschap?

Antwoord: de gemeente stelt eisen over de inpasbaarheid in het landschap (ruimtelijke ordening).

- Komen er ook asielzoekers in?

Antwoord: nee. Dat is een taak van het Rijk, met specifieke locaties. Wel bv spoedzoekers, zoals mensen uit een echtscheiding, mensen wiens huis afgebrand is of een starter die met spoed huisvesting zoekt.

- Hoe lang blijven zij?

Antwoord: De locaties zijn voor mensen die 1-3 jaar blijven. Mensen die langer blijven, worden onze nieuwe inwoners die in gewone huur- of koopwoningen zullen gaan wonen.

- Hoe komt Homeflex op deze locatie?

Antwoord: de eigenaar zit in hun netwerk en de vraag is aan de eigenaar voorgelegd.

- Wie gaat dit allemaal betalen?

Antwoord: Homeflex moet de grond aankopen. Er is nog niets definitief geregeld. Dat moet nog gaan gebeuren. Het is een particulier initiatief, er zitten geen middelen van de gemeente in.

- Is er een verband met de stikstofkwestie?

Antwoord: de gemeente heeft geen mogelijkheid om dit vanuit hier uit te ruilen.

- De gemeente is tekortgeschoten in de communicatie met de inwoners.

Antwoord: Vorig jaar zijn er bijeenkomsten geweest om toe te lichten waarom goede huisvesting van arbeidsmigranten nodig is en om op te halen waar goede huisvesting aan moet voldoen. Dit is de basis voor de gehanteerde criteria waarop de uitvraag is open gesteld. Na het collegebesluit zijn er meteen deze bewonersavonden georganiseerd om omwonenden zo spoedig mogelijk te informeren en te vragen hun zorgen aan te geven en mee te denken in de uitwerking. Mensen zijn uitgenodigd via een bewonersbrief. Alle informatie is openbaar. Het vervolg willen we ook zeker in dialoog met de omgeving doen.

- Langs de snelweg kan niet gebouwd worden zei de wethouder. Nu kan dit ineens wel vlakbij de snelweg.

Antwoord: hier gaat het om een tijdelijke vergunning. Dan zijn er meer mogelijkheden. Nadere uitwerking moet aantonen dat voor deze tijdelijke bouw wordt voldaan aan de regels die daarvoor gelden.

- Is het alleen voor arbeidsmigranten die in Moerdijk werken?

Antwoord: In principe is de huisvesting voor de lokale arbeidsmarkt. We kunnen dit niet keihard eisen, maar we willen dit wel. Uitzendbureaus willen overigens ook dat de mensen dichtbij hun werk wonen. We willen niet dat de werkgever ook tevens de huisvester is. Als mensen dan hun baan kwijtraken, zijn ze ook hun woning kwijt.

- Waarom kunnen er niet meer arbeidsmigranten in Roosendaal wonen?

Antwoord: We pakken dit samen met de andere gemeenten op, ook in Roosendaal is het de bedoeling om extra huisvesting voor arbeidsmigranten te gaan organiseren.

- Als dit niet doorgaat, wordt het dan straks de keuze AZC of arbeidsmigranten voor de gemeente?

Antwoord: het vraagstuk arbeidsmigranten staat daar los van. We moeten 50-70 statushouders per jaar opvangen. Voor wat betreft asielzoekers is er een grote druk op gemeenten, we hebben nu pas 90 mensen in de Lindonk opgevangen. Het COA gaat over asielzoekers. Dit heeft hier niks mee te maken.

- Heeft dit niet allemaal te maken met het LPM en waarom worden ze niet daar gehuisvest dan?

Antwoord: zonder LPM hebben we ook een opgave. Maar door de komst van het park komen er wel 1000 arbeidsmigranten meer.

- Waarom zijn jullie tot deze locatie gekomen? Het staat niet te koop en het is nog steeds een bedrijf. De eigenaar kent Homeflex niet, zegt hij.

Antwoord: dit initiatief is gedaan met toestemming van de eigenaar.

### Schriftelijke vragen:

- Maakt de gemeente zelf onderdeel uit van de klankbordgroep?

De initiatiefnemer is verantwoordelijk om de klankbordgroep te betrekken bij de planuitwerking. De gemeente bij de klankbordgroep aansluiten.

- Hoe kun je er voor zorgen als gemeente om de doorstroming van arbeidsmigranten uit gewone woningen naar deze complexen door te zetten?

De gemeente gaat in 2024 een handhavingstraject opstarten voor de kamergewijze verhuur van woningen aan arbeidsmigranten. De arbeidsmigranten die hierdoor “op straat zouden komen staan” kunnen in de nieuw gerealiseerde complexen gehuisvest worden. Daarover is overeenstemming met de initiatiefnemers.

- Hoe houdt je de openbare orde / overlast (buiten het complex dus) goed in de hand, zonder zo’n kleine gemeenschap over de kling te jagen?

Juist in grootschalige complexen is goed beheer mogelijk. Graag willen we u verwijzen naar een landelijke publicatie waarin 10 goede voorbeelden worden beschreven: [publicatie-We-merken-er-niets-van-mei-2022.pdf \(flexwonen.nl\)](#).

- Komt er een km grens tussen woon werkverkeer

Nee. In principe is de huisvesting voor de lokale arbeidsmarkt. We kunnen dit niet keihard eisen, maar we willen dit wel. Uitzendbureaus willen overigens ook dat de mensen dichtbij hun werk wonen.

- Online staat dat er 24 uur per dag beheert wordt. Op welke wijze? Zijn beheerders meertalig?

Voor dit complex wordt een beheerder aangesteld die de zorg heeft over de gebouwen, het terrein en het samenleven binnen het complex. Er is 24/7 een beheerder aanwezig. Deze beheerder ziet toe op de (brand) veiligheid, afvalinzameling, lost storingen op en pakt eventuele overlastsituaties aan. De beheerder maakt bewoners wegwijs op het gebied van huisregels en ziet toe op de naleving daarvan. De beheerder is het dagelijkse aanspreekpunt voor bewoners en omwonenden. Er zijn huisregels opgesteld in het Engels en in het Pools. Daarnaast wordt vanwege de begrijpelijkheid veel gewerkt met pictogrammen. De huisregels worden duidelijk zichtbaar opgehangen in elke wooneenheid. De informatievoorziening in de woning biedt daarnaast ook duidelijkheid over hoe te handelen in een ongewenste of onveilige situatie. In de woningen van HomeFlex komt overlast (het niet naleven van het huisreglement) weinig voor. Dat komt enerzijds door de kwaliteit van de huisvesting en het bieden van privacy en anderzijds door verschillende maatregelen zoals het aanspreken op ongewenst gedrag. De woningen worden wekelijks gecontroleerd.

- Is er onderzoek gedaan naar de impact op woningprijzen?

In vergelijking met Welberg is de verwachting dat de marktwaarde van huizen hier niet onder leidt.

- Hoeveel kans is er dat dit project gerealiseerd wordt? Is er mogelijkheid om een kleinere groep te plaatsen?

Het initiatief wordt nu verder uitgewerkt door initiatiefnemer.

- Hoe wil je bereiken dat dit een meerwaarde wordt voor de omwonenden?

De meerwaarde zit in het algemene belang. We hebben deze mensen nodig. Ze wonen nu in slechte situaties en daar moeten we iets aan doen. We willen ook de druk op de huidige woningmarkt verminderen, dus vandaar deze initiatieven.

- Wat houdt een wekelijkse inspectie in?

Wekelijks is er een inspectie op de kamers.

- Hoe gaat de gemeente toezicht houden?

Er komt een overeenkomst voor de exploitatie waarin afspraken worden vastgelegd.

- Wat wordt de verdeling tussen woonruimtes en studio’s?

Initiatiefnemer heeft aangegeven de gevraagde 20% als studio’s te gaan realiseren.

### Tot slot

Voor vragen of contact over dit project: [fijnaart@homeflex.nl](mailto:fijnaart@homeflex.nl)

Hier kunt u zich ook aanmelden voor de klankbordgroep.

An illustration of a blue and green globe centered on the Atlantic Ocean, surrounded by six diverse cartoon characters of various ethnicities and ages. The characters are connected to the globe by white dashed lines. The background is a solid green color.

# Informatieavond Fijnaart

## huisvesting arbeidsmigranten

---

9 november 2022



# Programma



---

19.40 Danny Dingemans – wethouder      Belang goede huisvesting arbeidsmigranten.

---

19.50 Maud van der Lee – projectleider      Gemeentelijk proces kansrijke initiatieven

---

20.00 Willem Weggeman - Homeflex      Toelichting initiatief en participatie

---

20.15 Panelgesprek      Vragen stellen en meningen uiten

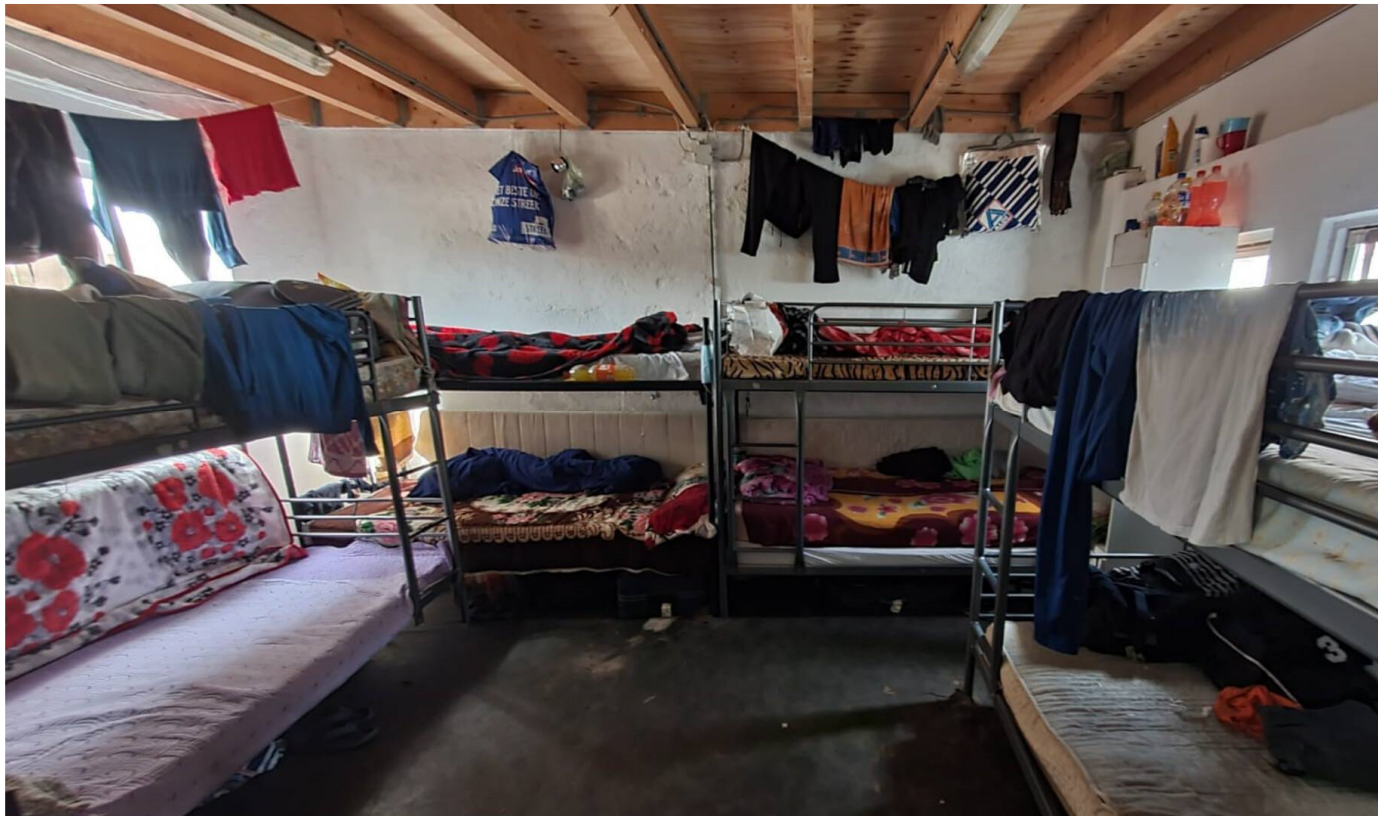
---

20.50 Afsluiting



# Het belang van arbeidsmigranten en goede huisvesting

Danny Dingemans - wethouder





# Gemeentelijk proces kansrijke initiatieven

Maud van der Lee - projectleider



# Arbeidsmigranten

[publicatie-We-merken-er-niets-van-mei-2022.pdf \(flexwonen.nl\)](#)



**Kinga Wolanska**



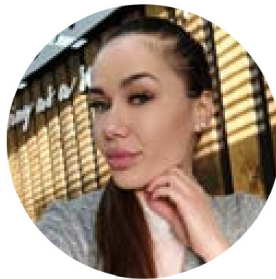
**Krisztina Török**



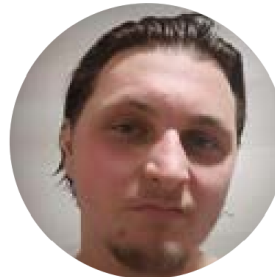
**Krzysztof**



**Gosia Gaik**



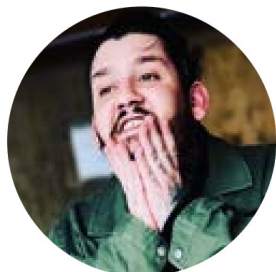
**Siyana Stefanova**



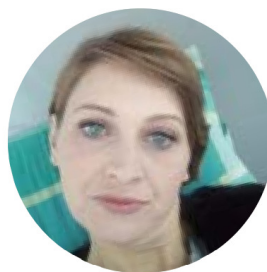
**Mityko Krisztian**



**Mehmet Ozan Gurbuz**



**Luis Sernadels Goncalves**



**Anna Rybacka**

# Belang arbeidsmigranten en huisvesting

Nodig voor bedrijven Moerdijk – ca. 4600

Beperkte huisvesting campings en woningen

Vaak slecht voor  
arbeidsmigranten

Overlast voor  
omwonenden

Minder woningen  
voor huishoudens



# Proces goede huisvesting

Gemeente kan alleen faciliteren



Integrale aanpak arbeidsmigratie



Informatie en discussie avonden



Landelijke adviezen (Roemer) + regio



“Voorwaarden en criteria Moerdijk”

# **Voorwaarden en criteria nieuwe huisvesting**

1. Locatie

2. Ontwikkelplan

3. Beheer

4. Betrekken omgeving

5. Meerwaarde

# Uitvraag voor 1500 arbeidsmigranten

17 initiatieven ingediend

```
graph TD; A[17 initiatieven ingediend] --> B[6 initiatieven geweigerd door locatie]; B --> C[11 initiatieven beoordeeld op criteria]; C --> D[5 Kansrijke initiatieven bepaald];
```

6 initiatieven geweigerd door locatie

11 initiatieven beoordeeld op criteria

5 Kansrijke initiatieven bepaald

# Kansrijke locaties huisvesting arbeidsmigranten gemeente Moerdijk



# Procedure initiatief

9-11 informatie avond Fijnaart



Klankbordgroep omwonenden vormen



Uitwerken plan met klankbordgroep



Aanvraag omgevingsvergunning 20 jaar



Bezwaarmogelijkheid omwonenden

## **Vervolgstap huisvesting:**

## **Handhaven 2024 - 2025**

Als goede huisvesting  
gerealiseerd, dan handhaven  
ongewenste huisvesting

Gewone woningen weer  
beschikbaar voor gewone  
huishoudens



# Toelichting initiatief Oudemolensedijk Fijnaart



Willem Weggeman - Homeflex



# HomeFlex

## Wie zijn we?



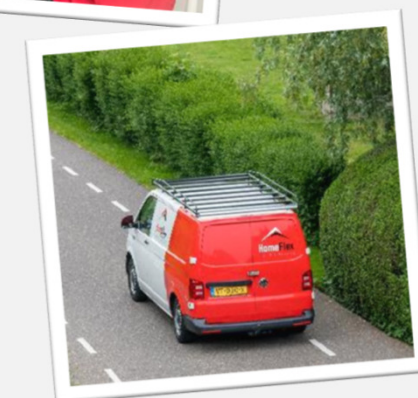
- ✓ Onafhankelijke aanbieder van huisvesting voor arbeidsmigranten in Nederland
- ✓ Flexibele woonruimtes op basis van logies
- ✓ Service en onderhoud volledig in eigen beheer
- ✓ SNF-gecertificeerd



## Service en beheer Door eigen personeel



- ✓ Huisregels in iedere woning
- ✓ Nachtregistratie
- ✓ Klachtenregistratie
- ✓ (Twee)wekelijkse inspectie van wooneenheden
- ✓ Schoonmaakdienst
- ✓ 24/7 bereikbaarheid bij calamiteiten
- ✓ Cameratoezicht
- ✓ Beheerder op locatie



# Concept HomeFlex



## ✓ Flexibel verblijfsconcept

- Afzonderlijke wooneenheden in clusterverband (eigen voordeur)
- Modulaire bouw: verplaatsbaar en aanpasbaar

## ✓ Hoge kwaliteitseisen

## ✓ All-in concept; gestoffeerd, gemeubileerd en energie

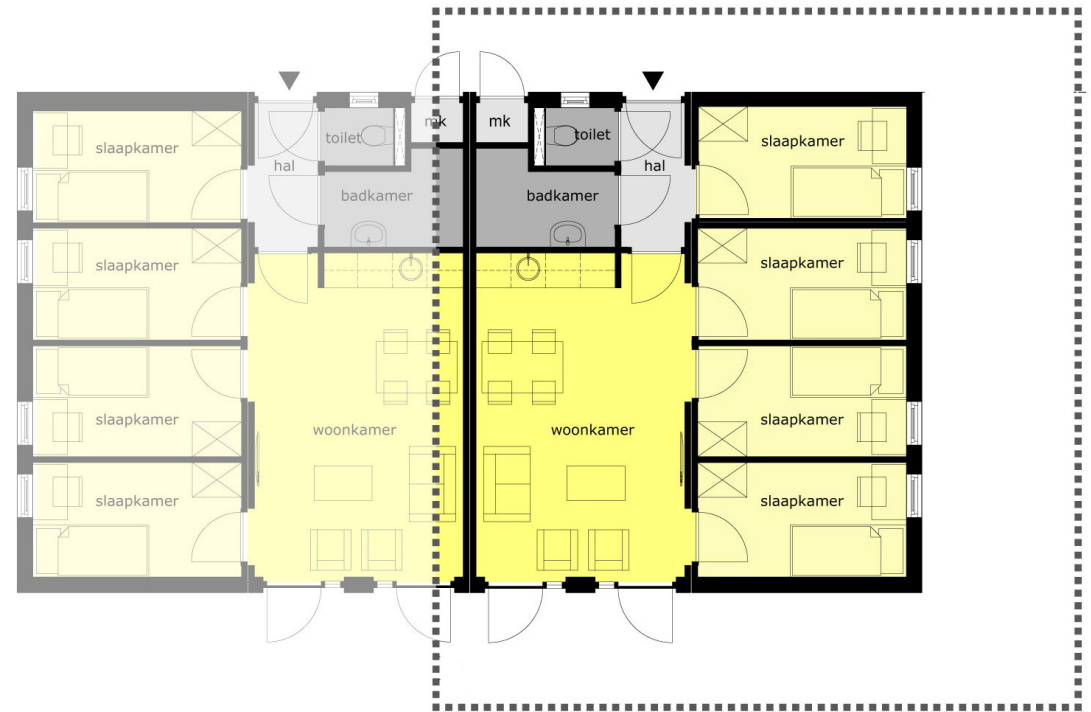
## ✓ Geschikt voor diverse doelgroepen



# Concept HomeFlex

## Indeling appartementen

- Woonkamer en keuken
- Badkamer incl. wasmachine en droger
- Apart toilet
- 1-persoonsslaapkamers





# Industrieel - Locatie Katwijk, 16 appartementen voor 64 personen (Geopend 2017)





# Industrieel - Locatie Naaldwijk

120 appartementen (Geopend 2020)





# Stedelijk - Project Sluiskil

32 appartementen (Geopend 2021)





# Transformatie kantoorpand - Vlaardingen

39 studio's (Geopend 2022)





# Schets – Project Schagen

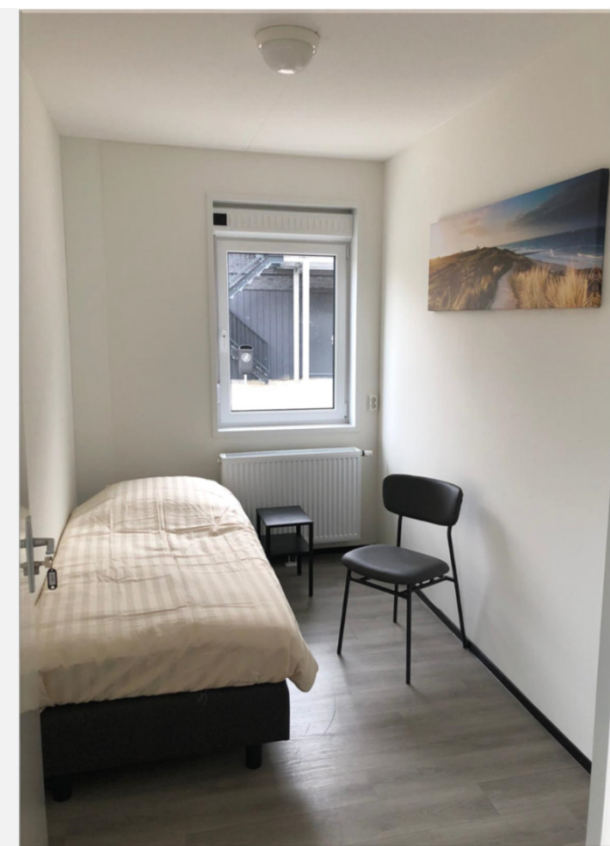
In voorbereiding





# Concept HomeFlex

## Indeling appartementen





# Omgevingsdialoog

- ✓ Informatieavond
- ✓ Samenstelling klankbordgroep

Vertegenwoordiging van betrokken groepen, zoals omwonenden, bedrijven, gemeente en andere belanghebbenden



## Klankbordgroep

o.a.

- ✓ Bespreking plannen
- ✓ Bespreking beheerplan
- ✓ Bespreking zaken die voor dit specifieke project relevant zijn

Aanmelden via [fijnaart@homeflex.nl](mailto:fijnaart@homeflex.nl)



## Vragen en Contact



Voor vragen of contact over dit project:  
[fijnaart@homeflex.nl](mailto:fijnaart@homeflex.nl)





# Panelgesprek

Vragen en opmerkingen?

Panelleden:

Danny Dingemans: wethouder

Maud van der Lee: projectleider

Willem Weggeman: initiatiefnemer

# Afsluiting

Verslag – actualiteiten - veelgestelde vragen:

[www.moerdijk.nl/arbeidsmigranten](http://www.moerdijk.nl/arbeidsmigranten)

Vragen of opmerkingen:

[arbeidsmigranten@moerdijk.nl](mailto:arbeidsmigranten@moerdijk.nl)



**Bedankt voor uw komst**

---