



**INFORMATIEBROCHURE  
DE ELEMENTEN**

## **Vragen & antwoorden huisvesting arbeidsmigranten in gebouw De Elementen, gemeente Vlaardingen.**

Sliedrecht, januari 2020

Geachte heer, mevrouw,

Hartelijk dank voor uw interesse in onze transformatieplannen van het voormalig kantoorgebouw De Elementen, Nijverheidsstraat 26, Vlaardingen. Dit gebouw is rond 1970 gebouwd en heeft 5 bouwlagen. De onderste twee bouwlagen zijn en blijven in gebruik als dak- en thuislozenopvang door de Stichting Onder Een Dak (STOED). De bovenste drie bouwlagen zijn ingericht ten behoeve van een kantoorfunctie, maar zijn niet als zodanig in gebruik. c.q. staan leeg.

Dit document is opgesteld met de intentie om u te informeren over ons transformatieplan en over onze manier van werken. Omdat het plan nog in ontwikkeling is, kunnen er tijdens het proces zaken wijzigen. Er zijn dan ook geen rechten te ontleen aan deze informatie.

Heeft u na het lezen van deze informatie nog vragen dan kunt u gerust contact met ons opnemen. Wij staan zeker open voor uw ideeën en suggesties, want we hopen samen met u tot een goed plan te komen. Wij vinden het van belang dat buitenlandse werknemers op een goede, verantwoorde wijze worden gehuisvest.

Met vriendelijke groet,  
HomeFlex B.V.  
Sliedrecht  
[www.homeflex.nl](http://www.homeflex.nl)



## 1.Toelichting op het plan

### De situatie

Het te transformeren gebouw De Elementen, Nijverheidsstraat 26 in Vlaardingen is een voormalig kantoorgebouw in eigendom bij de woningcorporatie Waterweg Wonen. Tot 1 november 2019 en zoveel langer dan nodig, is de gemeente Vlaardingen huurder van het pand. Er is overeenstemming tussen Waterweg Wonen en HomeFlex B.V. te Sliedrecht over aankoop van het pand. De begane grond en de 1<sup>e</sup> verdieping zijn en blijven in gebruik door de gemeente voor maatschappelijke opvang: (nacht)opvang van dak- en thuislozen. De bovenste drie verdiepingen staan leeg. Het is het voornemen de 2<sup>e</sup>, 3<sup>e</sup> en 4<sup>e</sup> verdieping te transformeren tot huisvesting tijdelijke buitenlandse werknemers.

### Waarom is deze huisvesting nodig?

Er is grote vraag naar deze huisvesting in de gemeente Vlaardingen. Er is veel werk op verschillende niveaus en in verschillende branches. Er zijn veel mensen nodig om dit (productie)werk te doen. Buitenlandse werknemers leveren een belangrijke bijdrage aan de (plaatselijke) economie. Goede huisvesting is voor deze werknemers van groot belang. De gemeente neemt haar verantwoordelijkheid door huisvesting voor deze mensen mogelijk te maken. De gemeente stemt in met de tijdelijke huisvesting van buitenlandse werknemers op de drie bovenste verdiepingen van gebouw De Elementen. Bij het realiseren van deze huisvesting is het betrekken en informeren van de omgeving een voorwaarde voor succes. Door middel van deze Vragen- en Antwoordenlijst willen we u graag informeren over ons plan en over de wijze waarop HomeFlex het beheer uitvoert.

### Het plan

HomeFlex heeft na een intensief voortraject een plan ontwikkeld om de nu leegstaande 2<sup>e</sup>, 3<sup>e</sup> en 4<sup>e</sup> verdieping te transformeren en geschikt te maken voor de huisvesting van buitenlandse werknemers. STOED zal gebruik blijven maken van de begane grond en de 1<sup>e</sup> verdieping. STOED vangt in een normale situatie in totaal 33 dak- en thuislozen op met een tijdelijke uitbreiding van maximaal 10 wanneer er sprake is van winteropvang.

Het plan van HomeFlex houdt in grote mate rekening met de uitgangspunten die voor STOED van belang zijn. Er zal een separate toegang en een separate buitenruimte worden gecreëerd. De entree voor STOED zal onveranderd blijven. De entree voor HomeFlex zal worden gerealiseerd ter plaatse van het trappenhuis aan de noordzijde van het pand. Deze entree zal uitsluitend worden gebruikt door HomeFlex en de door hen te huisvesten tijdelijke buitenlandse werknemers. Direct aangrenzend aan deze entree komt er een afgeschermd buitenruimte, waarbij kleinschalige recreatie mogelijk is (b.v. barbecueën) en waar voorzieningen komen als een fietsenstalling en opstelruimte voor afvalcontainers. Voor andere voorzieningen, bijvoorbeeld winkels en fitness, kunnen de bewoners gebruik maken van de voorzieningen in de stad.

Met het vervallen van de kantoorfunctie op de bovenste verdiepingen komt de bijbehorende parkeerbehoefte te vervallen waardoor die ruimte kan worden benut door tijdelijke buitenlandse werknemers.

In de volgende afbeelding is de terreinindeling te zien.





*Afbeelding: Terreinindeling*

## De wooneenheden

HomeFlex wil kwalitatief goede en flexibele onzelfstandige huisvesting bieden op de wijze waarop we zelf in gelijke omstandigheden ook zouden willen wonen. De wooneenheden zijn gestoffeerd en gemeubileerd.

Per verdieping zullen 13 zelfstandige studio's worden gerealiseerd. Deze studio's zijn geschikt voor 1-2 personen en zijn voorzien van eigen sanitair en keuken.

Er komen vier verschillende typen studio's per verdieping, variërend van 23 m<sup>2</sup> en 36 m<sup>2</sup>.

- Type A/A+
  - 1-2 persoons studio
  - A = ca. 23 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak
  - A+ = ca. 36 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak
  - 4 stuks



- Type B
  - 1-2 persoons studio
  - ca. 28 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak
  - 2 stuks
  
- Type C
  - 1-2 persoons studio
  - ca. 29 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak
  - 2 stuks
  
- Type D/ D+
  - 1-2 persoons studio
  - D = ca. 23 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak
  - D+ = ca. 30 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak
  - 5 stuks

In totaal zullen er maximaal 69 personen worden gehuisvest (23 personen per verdieping)



*Afbeelding: Plattegrond verdieping*

### **Brandveiligheid**

Voor het gehele gebouw wordt er door een brandveiligheidsadviseur een masterplan brandveiligheid opgesteld. Het gebouw zal conform dit advies brandveilig worden gemaakt. In het gehele gebouw is toegestaan het beoogde aantal personen te huisvesten en op te vangen.

### **Vergunning**

Het gebouw De Elementen is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Groot Vettoord en het volkstuintencomplex' (vastgesteld op 16 mei 2013) en heeft de (hoofd) bestemming 'Kantoor' en de aanduiding 'maatschappelijk'. Om het plan voor logiesvoorzieningen (studio's) mogelijk te maken wordt een omgevingsvergunning aangevraagd. Voor deze aanvraag is een ruimtelijke motivering nodig en enkele onderzoeken. De eisen die voor de nieuwe functie gelden zullen worden toegepast. Het uitgangspunt is dat naast de geldende eisen er een goede leefruimte ontstaat voor de bewoners.

### **Beheer (inclusief veiligheid en leefbaarheid)**

HomeFlex opereert onafhankelijk en heeft het beheer volledig in eigen handen. Voor het complex zal een beheerder worden aangesteld.

Onder de uitvoering van het beheer vallen de volgende zaken:



Voor vragen of opmerkingen kunt u ons bereiken via het e-mailadres [elementen@homeflex.nl](mailto:elementen@homeflex.nl).

- Klankbordgroep;
- Huisregels in iedere studio;
- Nachtregistratie;
- Klachtenregistratie;
- Tweewekelijkse inspectie van de studio's;
- 24/7 bereikbaarheid;
- Cameratoezicht;
- Schoonmaakdienst.

Om overlast tegen te gaan worden de volgende maatregelen genomen:

- Aanstellen aanspreekpunt uit de doelgroep;
- Indien na waarschuwing geen verbetering van ongewenst gedrag: na contact met de werkgever direct vertrek uit de accommodatie. De werkgever zorgt voor verdere begeleiding;
- Direct contact met betrokken partijen via de klankbordgroep (o.a. gemeente, ondernemers, omwonenden);
- Periodiek overleg met Stichting Onder Een Dak (STOED).

## Planning

Over de planning van het project is op dit moment nog weinig concreets te melden. Onderdeel van de voorbereidende fase is het overleg met de gemeente en met omwonenden/belanghebbenden. Daarna wordt het plan definitief gemaakt en wordt de omgevingsvergunning voor het gedeeltelijk transformeren van het kantoorgebouw aangevraagd. Het streven is om in het eerste kwartaal van 2020 de vergunningsaanvraag in te dienen.

## Communicatie

De gemeente en HomeFlex hechten eraan goed te communiceren met omwonenden en andere belanghebbenden/belangstellenden. Om die reden is er een communicatieplan opgesteld. Onderdeel van de communicatie was de inloopbijeenkomst op 18 juni 2018. Op 4 september 2019 is er een bijeenkomst geweest met de klankbordgroep 'Maatschappelijke Opvang Nijverheidsstraat 26', aangevuld met andere belanghebbenden en ondernemers. Het instellen van een klankbordgroep is voor een goede communicatie met de omgeving van belang. Op bepaalde momenten zal HomeFlex een nieuwsbrief versturen, te denken aan start bouw, oplevering.

## Klankbordgroep

Wij willen dit plan samen met anderen tot een succes maken. Daarom willen we graag een klankbordgroep instellen. U kunt zich beschikbaar stellen voor deelname aan deze klankbordgroep waarin naar een afspiegeling wordt gestreefd van verschillende betrokkenen. Opgave voor de klankbordgroep kan via de e-mail: [elementen@homeflex.nl](mailto:elementen@homeflex.nl).



## 2. Vragen en antwoorden over het huisvestingsplan van HomeFlex

### Vragen over het plan

- **Wat houdt het plan in?**

Het plan omvat de transformatie van de drie bovenste verdiepingen ten behoeve van huisvesting van tijdelijke buitenlandse werknemers. Op iedere verdieping worden 3 één- en 10 tweepersoons wooneenheden gerealiseerd. Iedere eenheid wordt voorzien van een keukenblok en een badkamer (met douche en toilet). In het merendeel van de eenheden is een afzonderlijk slaapvertrek aanwezig. In totaal worden er 13 wooneenheden per laag gerealiseerd.

- **Wie komen er hier wonen?**

Hier komen buitenlandse werknemers wonen die met name in de gemeente Vlaardingen werkzaam zijn en voor kortere tijd huisvesting nodig hebben. Werknemers die (veel) langer blijven of zich definitief vestigen stromen door naar de gewone woningmarkt.

- **Wie organiseert dit?**

HomeFlex uit Sliedrecht. HomeFlex is een professionele huisvester die op meerdere plaatsen in het land projecten realiseert dan wel in voorbereiding heeft. HomeFlex heeft het keurmerk van de Stichting Normering Flexwonen (SNF) en is lid van de Vereniging Huisvesters Arbeidsmigranten (VHA).

- **Waarom wil de gemeente in principe meewerken aan dit plan?**

Tijdelijke werknemers zijn voor de economische ontwikkeling onmisbaar geworden. Veel bedrijven kunnen niet meer zonder. De gemeente en de werkgevers willen goede huisvesting voor deze werknemers. Illegale huisvestingssituaties wil de gemeente tegengaan dan wel voorkomen. Ook wil de gemeente een ontwikkeling tegengaan van het aankopen van particuliere woningen die bestemd worden voor huisvesting van buitenlandse werknemers. Dat kan namelijk negatieve gevolgen hebben voor de reguliere woningmarkt. Dit plan draagt bij aan goede, veilige en verantwoorde huisvesting en het past binnen het beleid van de gemeente.

- **Past het plan binnen het bestemmingsplan?**

In het geldende bestemmingsplan is toegestaan om De Elementen te gebruiken voor een kantoorfunctie en/of maatschappelijke voorzieningen. Logiesfunctie is niet toegestaan. De wet biedt burgemeester en wethouders echter de bevoegdheid om af te wijken van het bestemmingsplan. Voorwaarde is dat het afwijkende gebruik niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Om dat aan te tonen is vanwege HomeFlex een zogenaamde ruimtelijke motivering opgesteld.



## Vragen over de huisvesting

- **Hoeveel bewoners mogen er maximaal wonen?**

In onze wooneenheden komen ca. 69 personen te wonen. De samenstelling van de bewoners wordt door HomeFlex samen met de hurende partij(en) bepaald. Het zal altijd gaan om buitenlandse werknemers die niet langer dan 6 maanden in de wooneenheid verblijven.

- **Hoeveel ruimte hebben de bewoners in de kamers?**

Er zijn verschillende typen wooneenheden/studio's variërend in grootte van 23 m<sup>2</sup> en 36 m<sup>2</sup>. Iedere wooneenheid heeft eigen sanitair en een keukenblok. Op iedere bouwlaag worden 3 één- en 10 tweepersoons eenheden gerealiseerd.

- **Waar gaan de bewoners werken?**

De bewoners gaan in principe werken bij bedrijven in Vlaardingen. Maar omdat het flex-werkers zijn, kan het ook zijn dat zij (tijdelijk) bij bedrijven in de omgeving van Vlaardingen komen te werken.

- **Waar komen de tijdelijke werknemers vandaan?**

De herkomst van de buitenlandse werknemer is divers. Momenteel komen er veel uit Oost-Europa (Polen en Roemenië). Daarnaast ook uit Zuid-Europa (o.a. Spanje).

- **Komen er ook gezinnen wonen?**

Er komen geen gezinnen te wonen. HomeFlex verhuurt op basis van logies.

- **Wat wordt gedaan om verveling te voorkomen?**

Contact met het thuisfront is voor deze werknemers erg belangrijk. Daarom zorgt HomeFlex voor goed internet (WiFi). We gaan er vanuit dat deze bewoners net als andere inwoners van de gemeente Vlaardingen, zoveel mogelijk gebruik maken van de bestaande voorzieningen, zoals sportvoorzieningen, winkel, horeca. HomeFlex zal verwijzen naar plaatselijke voorzieningen.

- **Welke regels gelden er voor bewoners?**

Er zijn huisregels die in iedere wooneenheid komen te hangen. Vooraf worden de regels doorgenomen met de bewoners. We doen dat zoveel mogelijk in de taal van de bewoner(s) maar in ieder geval in het Engels.

## Vragen over beheer en veiligheid

- **Waar kun je terecht met klachten?**

Voor klachten kun je terecht bij de klachtenportal op de site van HomeFlex: [www.homeflex.nl](http://www.homeflex.nl) en bij de verantwoordelijke beheerder/conciërge van dit gebouw.





- **Wat wordt er gedaan tegen overlast?**

Bij overlast wordt er direct opgetreden. Er geldt een streng sanctiebeleid. Als er sprake is van herhaalde overlast wordt verhuur aan betreffende bewoner(s) stopgezet.

- **Wordt het gebouw bewaakt?**

Ja, door middel van camera's.

- **Hoe wordt het beheer geregeld?**

Er komt een aanspraakpunt voor dit complex. Die is contactpersoon en kan ingaan op klachten en vragen.

- **Welke veiligheidsmaatregelen worden er genomen?**

- aanstellen van een contactpersoon;
- cameratoezicht;
- nachtregistratie, zodat we weten wie waar zit.

### **Inrichting van de buitenruimte**

- **Hoe wordt de buitenruimte rond het gebouw ingericht?**

De inrichting aan de voorzijde van het gebouw, met de hoofdtoegang en een groenstrook, wordt gehandhaafd. In aanvulling hierop wordt de fietsenstalling voor STOED bij de hoofdingang geplaatst. Het terreindeel bij de zij-ingang (ingang HomeFlex) wordt ingericht met een fietsenstalling, zitbanken en een opstelplaats voor containers. Deze buitenruimte is uitsluitend bestemd voor de werknemers. En waar nodig en mogelijk worden groene hagen geplaatst.

- **Waar komt de hoofdtoegang van het gebouw?**

De huidige hoofdtoegang van het gebouw blijft gehandhaafd en is ten behoeve van STOED. De huisvesting voor de buitenlandse werknemers wordt ontsloten via de zij-ingang aan de noordzijde van het gebouw. De opvangfunctie van dak- en thuislozen wordt daarmee fysiek gescheiden van de logiesfunctie. Alleen in noodgevallen is deze scheiding op te heffen.

- **Is er aparte parkeergelegenheid?**

De (gedeeltelijke) transformatie van het gebouw leidt niet tot toename van de parkeerbehoefte ten opzichte van de vorige functie (kantoor). Parkeren gebeurt ook nu in de openbare ruimte. Aan de Industrieweg is daarvoor voldoende ruimte. Door de beoogde logiesfunctie is 'dubbelgebruik' van parkeerplaatsen mogelijk. Omdat de kantoorfunctie is verdwenen neemt de parkeerbehoefte overdag af, en omdat buitenlandse werknemers overdag met de auto elders gaan werken. In de avond en nacht neemt de parkeerbehoefte toe als gevolg van de logiesfunctie.



## Faciliteiten

- **Komen er speciale faciliteiten voor de bewoners?**

Naast zitgelegenheden en een gelegenheid voor barbecueën komen er geen andere faciliteiten. Wij zijn van mening dat bewoners gebruik kunnen maken van voorzieningen in de wijken of stad.

Overigens komt er in de wooneenheden een goede digitale infrastructuur zodat bewoners gebruik kunnen maken van de sociale media voor contact met het thuisfront. Privacy in de wooneenheden is daarom erg belangrijk.

- **Komt er ook een fietsenstalling?**

Er komt een overdekte fietsenstalling op het terrein. Deze is terug te vinden op de inrichtingstekening van het terrein.

- **Hoe is het geregeld met afval?**

Er komen afvalcontainer(s) die op eigen terrein worden geplaatst en die regelmatig worden geleegd.

- **Komt er in het begin een open dag?**

Zodra het bouwplan is gerealiseerd willen we kort voor de ingebruikname omwonenden en andere belangstellen uitnodigen om te komen kijken.

- **Hoe kan ik mij opgeven voor de klankbordgroep?**

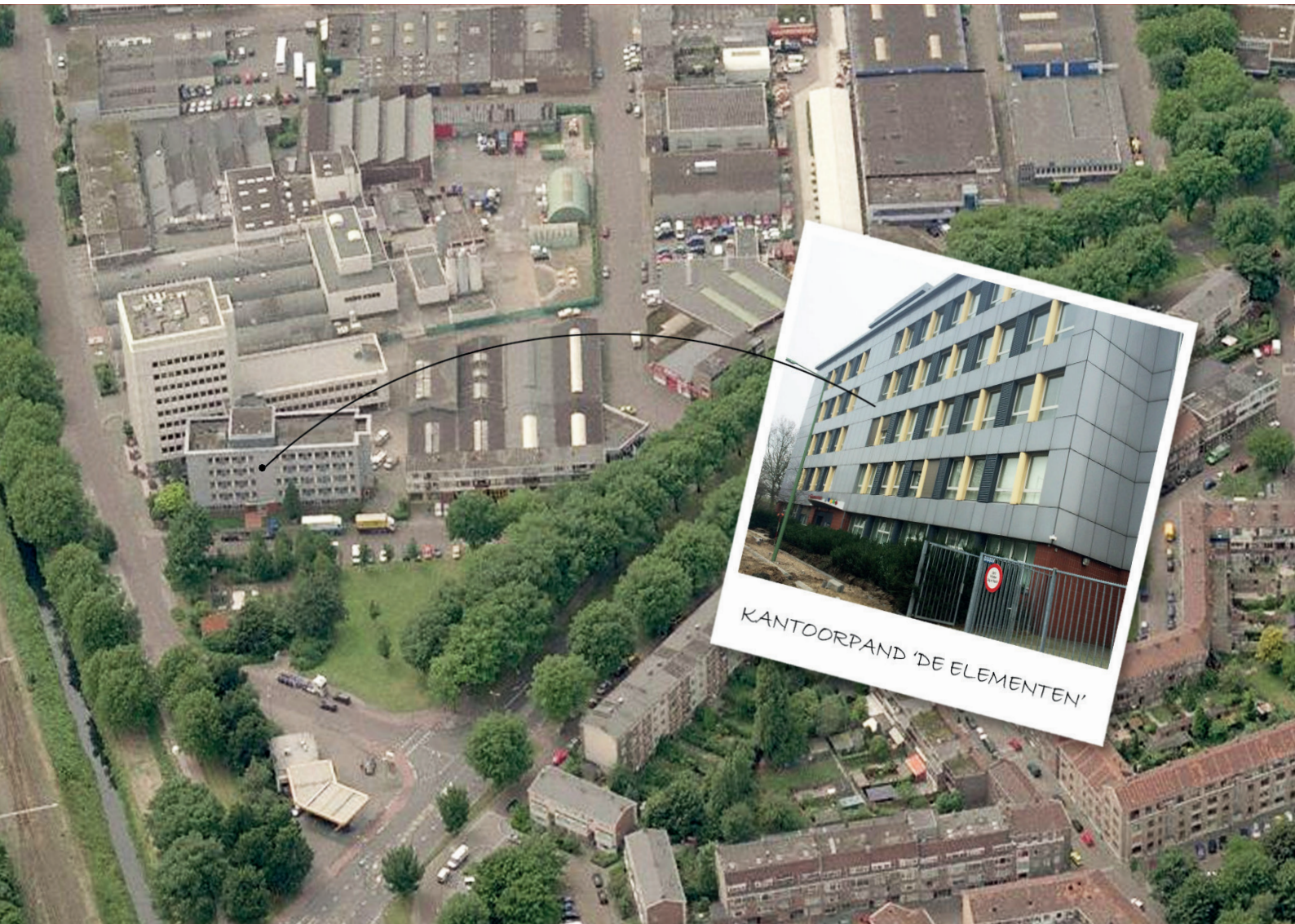
Het is de bedoeling een klankbordgroep samen te stellen met deelnemers van de gemeente, HomeFlex, omwonenden en andere betrokken partijen zoals ondernemers. Wanneer u denkt hieraan een bijdrage te kunnen leveren dan kunt u zich aanmelden via ons e-mailadres: [elementen@homeflex.nl](mailto:elementen@homeflex.nl).

Geeft u daarbij aan vanuit welke achtergrond u wilt deel nemen aan dit overleg. Zo kunnen wij er voor zorgen dat de verschillende belangengroepen die er zijn, voldoende zijn vertegenwoordigd.

- **Waar kan ik terecht met ideeën, suggesties en vragen?**

Wij staan open voor uw ideeën, suggesties en vragen. Deze kunt u per e-mail naar ons toesturen: [elementen@homeflex.nl](mailto:elementen@homeflex.nl).





**Voor meer informatie  
kunt u contact opnemen**

Bert Verheij  
CEO HomeFlex  
b.verheij@homeflex.nl  
06-23011090

Willem Weggeman  
Directeur HomeFlex  
w.weggeman@homeflex.nl  
06-51049619

**HomeFlex  
Molendijk 16  
3361 EN Sliedrecht  
0184 - 82 00 82  
homeflex.nl**

