



Foto boven: Eric Zantingh bij het 'Polenhotel' in een voormalig kantoor in Wieringen. „De buurt was niet blij, maar je kunt een logiesverblijf niet verbieden omdat er Poolse mensen in wonen.”

Foto onder: Tadeusz Chosianna (links) en zijn vrouw Silvia op hun kamer. Tadeusz is de tolk, chauffeur en rechterhand van de hoteleigenaar. Zantingh lachend: „Ik spreek geen woord Pools. Dat is prettig, want dan weet ik ook niet wat ze over me zeggen.”

Westlands Polenhotel lost drie problemen op

Tienduizenden werknemers uit Oost-Europa zoeken naarstig naar tijdelijke woonruimte. Dat leidt regelmatig tot overlast en huisjesmelkerij in woonwijken. Tegelijkertijd staat er in Nederland ruim 6 miljoen vierkante meter aan kantoorruimte leeg. In de gemeente Westland hebben deze drie problemen geleid tot één oplossing: het 'Polenhotel' in een voormalig kantoor. Voor het breed toepassen van dit idee moet de Wet op de Ruimtelijke Ordening echter wel worden veranderd.

Lege kantoren. Nederland heeft er momenteel zo'n 6,4 miljoen vierkante meter van. En er wordt dagelijks bijgebouwd: in 2007 werden bouwvergunningen afgegeven voor nog eens 1,4 miljoen vierkante meter. Zelfs de vereniging voor ontwikkelaars en bouwondernemers (NVB) vroeg gemeenten begin dit jaar om terughoudendheid bij nieuwbouw omdat een groot deel van wat nu wordt gebouwd straks overbodig zal blijken.

Een ander probleem. Ruim 100.000 mensen uit Midden- en Oost-Europese landen werken momenteel tijdelijk in Nederland. De meesten komen uit Polen. Werkgevers, in de meeste gevallen uitzendorganisaties, zijn verantwoordelijk voor goede en veilige huisvesting. Maar de vraag is groot en het aanbod nihil. Dus worden er vooral in wijken die het financieel niet zo breed hebben woekerprijzen gevraagd

voor kleine en vaak gevaarlijke kamertjes. Maar niet alleen in binnensteden zijn er problemen met overbewoning, ook op het platteland ontstaan problemen door geconcentreerd, tijdelijk onderdak voor de 'Poolse invasie'.

De oplossing. Wieringen, industrieterrein Zwethove. Zeven jaar lang stond hier een leeg kantoorgebouw casco op huurders te wachten. Op 300 meter van de A4, aan de rand van het Westland. Een zichtbare A-locatie. Maar niemand had interesse. Nu wonen er ruim driehonderd met name Poolse werknemers van uitzendbureau Groenflex uit De Lier. Het is het succesverhaal van Groenflex-directeur Eric Zantingh. Met de gemeente Westland is hij trots op het eerste 'Polenhotel', ook al zaten gemeente en ondernemer niet direct op één lijn. „De vorige eigenaar heeft op mijn verzoek eerst een permanente

logiesvergunning aangevraagd. Die heeft hij gekregen via een artikel 19-procedure. Toen heb ik het pand gekocht en de gemeente verteld dat ik er Poolse werknemers wilde gaan huisvesten. Dat was voor de gemeente een nieuw en vreemd concept. Men vond bijvoorbeeld dat er een restaurant in het hotel moest; zo was het nu eenmaal vergund. Dat wilde ik niet. Ik vond een recreatieruimte voor de bewoners belangrijker. Na een paar goede gesprekken met de wethouder zijn we het eens geworden.”

Gewoon logiesgebouw

In het gebouw van drie etages en twee trappenhuisen liet Zantingh 115 twee- en driepersoonskamers realiseren. Omdat het kantoor in dit geval casco was opgeleverd was de controle tijdens de bouw door coördinator bouw- en woningtoezicht Kees van der Griend redelijke doorsnee. „De bouw is beoordeeld conform Bouwbesluit logiesgebouw. In bouwkundige zin en qua regelgeving is het een hotel. Aan brandcompartimentering en dergelijke zijn geen concessies gedaan.” Collega Ellard Roersma heeft het Polenhotel als beleidsmedewerker

>>



preventie onder zijn hoede. Nu het hotel een half jaar draait, ziet hij geen reden voor extra toezicht. „Het is een doorsnee logiesgebouw. Voor de kenners: conform het landelijke Preventie-activiteitenplan (Prevap-red) een categorie 1-bouwwerk. Dat betekent dat we het hotel, ook overeenkomstig de gebruiksvergunning, twee keer per jaar controleren. Pas als er klachten of signalen zijn of de eigenaar houdt zich niet aan de vergunning, gaan we vaker.” Dat is tot nu toe niet nodig gebleken.

Certificaat

„Het gaat erg goed”, beaamt interimadviseur ruimtelijke ordening Arjo van der Sar van de gemeente Westland. „Het uitzendbureau heeft de touwtjes stevig in handen. Van overlast, waar de burens bang voor waren, is geen sprake.” Het succes van Hotel Groenflex heeft de visie van de gemeente Westland op huisvesting van buitenlandse werknemers veranderd. Van der Sar: „Aanvankelijk waren we geen voorstander van huisvesting op een bedrijventerrein. Je zit er geïsoleerd, er komt vaak geen openbaar vervoer. We vreesden dat de bewoners zouden gaan rondzwerven. Maar Westlandse tuinders zitten te springen om personeel, dus wil je als gemeente toch alle mogelijke oplossingen proberen.” Nu blijkt dat het goed gaat, wil de gemeente ruimhartiger zijn met logiesverblijven op bedrijventerreinen. Van der Sar: „Maar alleen aan de buitenland van terreinen, waar een goede ontsluiting mogelijk is, en zeker geen

grote groepen dicht bij elkaar. We moeten spreiden om overlast te voorkomen.”

Certificaat

Een uitzendbureau krijgt in het Westland alleen een bouw- of gebruiksvergunning voor tijdelijke huisvesting van werknemers als het bedrijf is gecertificeerd door de Stichting Keurmerk Internationale Arbeidsbemiddeling (SKIA). Deze Stichting stelt eisen aan de huisvesting (waaronder minimumoppervlakte), vervoer, medische zorg, sociale begeleiding en zelfs ontspanning voor de arbeidsmigranten. Van der Sar: „Wij vinden dat Goenflex haar gasten mogelijkheden tot ontspanning moet bieden en dat de mensen door het uitzendbureau naar en van hun werk moeten worden vervoerd. SKIA heeft die voorwaarden standaard in haar controle en keurmerk zitten, dus dan hoef je dat niet apart in een vergunning te zetten.” De gemeente heeft nog geen formeel antwoord bedacht op de vraag wat er moet gebeuren met een 'Polenhotel' als een exploitant zijn SKIA-erkenning verspeelt. Informeel wel: de controlefrequentie op strikte naleving van de gebruiksvergunning zal dan enorm worden opgevoerd... Alle vergunningplichtige logiesverstrekkers zijn overigens ook verplicht een nachtregister bij te houden.

Kamerverhuur

Het kantoorhotel van Groenflex was er eerder dan de beleidsnota 'Tijdelijk wonen in de gemeente Westland',

waarin alle eisen en ideeën voor het onderbrengen van EU-werknemers zijn verzameld. Die nota wordt binnenkort in de gemeenteraad behandeld. Het beleid van de gemeente is werkgevers actief te ondersteunen bij het vinden van tijdelijke woonlocaties. Dat kunnen agrarische bedrijfswoningen zijn, woonunits op het agrarische terrein of op restpercelen, of logiesgebouwen of hotels in de kernen. Tegelijkertijd stelt de gemeente striktere voorwaarden aan kamerverhuur. Waar de VNG in haar modelbouwverordening (afdeling 6) adviseert een gebruiksvergunning voor logiesverblijf af te geven bij meer dan tien personen, eist Westland al een gebruiksvergunning bij meer dan drie huurders. Roersma: „Wij willen die onderverhuur vanwege veiligheid en leefbaarheid echt goed in de gaten houden. We controleren daarom zeer regelmatig steekproefsgewijs.”

Langere looptijd

Eén belemmering kan het Westland niet alleen wegnemen. De gemeente wil bestemmingen niet voor altijd wijzigen en de eigenaren willen dat meestal ook niet. Een tijdelijke vrijstelling van de oorspronkelijke bestemming via een artikel 17-procedure mag echter maximaal vijf jaar duren. Van der Sar: „Die periode is voor een ondernemer vaak te kort om hotel, camping of wooncomplex rendabel te kunnen exploiteren. Dat blijkt bij veel ideeën de financiële bottleneck.” Van der Sar maakt een vergelijking met studentenhuusvesting. „Uit onderzoek is gebleken dat woonprojecten

voor studenten pas rendabel zijn bij minstens 1100 studenten en een looptijd van minimaal acht jaar.”

Woonunits op proef

Maar nood breekt financiële normen: de uitzendbranche blijkt wel belangstelling te hebben voor (artikel 17) proefprojecten in het Westland met een looptijd van vijf jaar. Samen met marktpartijen wil de gemeente onder andere tijdelijke woonunits plaatsen op agrarische restpercelen. Daarvoor hebben zich al drie potentiële exploitanten gemeld. Daarnaast legaliseert de gemeente



Het Groenflex hotel huisvest ruim 300 Polen. De kamers zijn voorzien van een douche, een klein keukentje, tv en een internetaansluiting. Logiesprijs € 8,50 per persoon per nacht.

huisvesting van buitenlandse medewerkers op een camping in Monster, waar de toeristen al lange tijd wegbleven en die daardoor zeer moeilijk exploitabel is. Hier wordt bewust vastgehouden aan een tijdelijke vrijstelling. „Er komen chalets op. We gaan eerst kijken hoe dat in de praktijk uitpakt. Als het de eigenaar of ons niet bevalt, moet het weer een camping kunnen worden.”

Tweede hotel

Een tweede 'Polenhotel' wordt eind dit jaar geopend, maar dat is nieuwbouw. Uitzendbureau Tido Vesta heeft ver-

gunning gekregen voor een permanent logiesverblijf van 130 kamers op het nieuwe bedrijventerpark Honderdland. Daar zullen niet uitsluitend EU-werknemers verblijven. Het is ook een lowbudgethotel voor recreanten. Van der Sar verwacht nog veel meer initiatieven. „Per week krijgen we gemiddeld twee verzoeken binnen.”

'Goed handhaven is het geheim'

„Er kan en mag hier veel. Iedere zaterdagavond hebben we een feestje, want er is altijd wel iemand jarig. Maar ze moeten niet over de tafels gaan rennen. Loopt het uit de hand, dan zetten we ze op de bus. Terug naar Polen.”

Het succes van zijn Wateringse 'Polenhotel' is volgens directeur Erik Zantingh van uitzendbureau Groenflex te danken aan de goede handhaving. Het toezicht doet hij zelf met twee naaste medewerkers. „Je redt het niet als je daar niet heel veel aandacht aan besteedt. Ik slaap hier regelmatig. We houden onverwacht alcoholcontroles. Dan moeten de mensen 's morgens voordat ze naar het werk gaan opeens allemaal blazen.” Bij misdragingen zet Zantingh zijn gasten niet met hun koffertje op straat. „We laten ze per bus thuisbezorgen in Polen. Tot nu toe hebben we dat met twintig mensen gedaan. Het gaat

steeds beter, de oudgedienden voeden de nieuwelingen op.”

Angst van de burens

Tot aan de zomer van 2007 had Zantingh zo'n 25 woningen in het Westland. Het kantoor in Wateringen kwam bij toeval op zijn pad. „Op een Spaans strand raakte ik in gesprek met de vorige eigenaar. Het bleef maar leeg, hij wilde het graag kwijt. Gekscherend bedachten we dat het mooi zou zijn om hier werknemers te laten wonen. Toen heb ik gezegd: bij de juiste bestemming ben ik je man. Zo'n pand verbouw je niet om er maar vijf jaar gebruik van te kunnen

maken. In het geval van woonunits of containers ligt het anders; dan is zo'n korte periode nog wel te overwegen.” Met het bouwen of runnen van een hotel had Zantingh geen ervaring. „Het is een ideaal gebouw, met veel ramen en dus voldoende lichtinval om aan de eisen voor de slaapruijnten te voldoen. Met alle voorwaarden voor brandcompartimentering heb ik aanvankelijk te weinig rekening gehouden. Dat viel tegen en kostte uiteindelijk € 300.000,- meer.” De buurt had niet veel vertrouwen in het Polenhotel. „Men stond op zijn achterste benen toen onze plannen bekend werden. Ik heb de burens



De recreatiezaal van Hotel Groenflex. De exploitant is verplicht de bewoners ontspanningsmogelijkheden aan te bieden. Of dat gebeurt, wordt gecontroleerd.

uitgenodigd en uitgelegd wat we wilden. Toch is bezwaar ingediend, maar dat is door de Raad van State ongegrond verklaard. Je kunt een logiesverblijf niet verbieden omdat er Poolse mensen in wonen. Ook was de buurt bang dat er te veel auto's heen en weer zouden gaan rijden. Onzin, bij bouwmarkt Hornbach een eindje verderop komen er veel meer."

Wittebrood met chips

Inmiddels verkoopt het concept zichzelf. De werknemers die uit zelfstandige woningen kwamen, hadden in het begin moeite met hun beperktere vrijheid. Inmiddels bieden de nieuwe medewerkers zichzelf aan. „We hebben een eigen kantoor in Polen en daar komen iedere dag aanmeldingen binnen. Nieuwe medewerkers weten van begin af aan wat ze te wachten staat; ze krijgen ons huisreglement in Polen al in de bus."

De klanten zijn blij met het toezicht en de begeleiding. „Dronkenschap hebben we onder controle en onze mensen krijgen goed te eten. Ik heb een Poolse kok aangesteld, toen ik merkte dat velen leefden op wittebrood

met paprikachips. Dat is goedkoop, maar daar kun je niet op werken. Nu zijn de medewerkers verplicht hier elke dag een maaltijd af te nemen. Ze betalen daarvoor vijftien euro per week."

Niet in Zeeland

Omliggende gemeenten zijn enthousiast. Zantingh vertelt dat Den Haag, Rotterdam en Rijswijk serieus belangstelling hebben getoond. „Alle gemeenten hebben wel een leeg gebouw over dat geschikt zou kunnen zijn. Ik sta op het standpunt: geef me een pand en een permanente vergunning en ik maak er wat goeds van. Dat mag van mij ook een al ingericht kantoorpand zijn. Maar ik ga geen hotel runnen voor mensen die niet bij mij in dienst zijn. De combinatie hotel en werkgever werkt het beste."

Niet iedere gemeente is enthousiast. In Zeeland komt steeds meer glastuinbouw en daar zou Groenflex ook graag een Polenhotel realiseren. „Tot nu toe komen we er daar niet uit. Iedere gemeente zegt: ga maar naar de burens. Ik vind dat ze hun kop in het zand steken. Als er problemen zijn met

werknemers in de pensions en woningen waar ze nu verblijven, staan de toezichthouders meteen bij me op de stoep. Dat is terecht natuurlijk. Maar nu ik een goede, permanente oplossing voorstel waarbij ik zelf de handhaving doe, geven de gemeenten niet thuis."

Nadere inlichtingen:

Gemeente Westland, Arjo van der Sar, tel. 0174 - 74 22 33, info@damenvandersar.nl

Tekst: Judith Rikken

Foto: Gerard Vlekke, Robin Utrecht/ANP