

Convenant huisvesting arbeidsmigranten Oss 2017



Convenant Huisvesting arbeids- migranten Oss 2017

De ondergetekenden:

- Buca Vastgoed B.V., huisvester, vertegenwoordigd door P.C.M.T. van de Camp en T.J.H. Buuts,
- E en A Uitzendbureau, vertegenwoordigd door F. Schepens;
- Van Stokkom Detachering B.V., vertegenwoordigd door Q.A.C. van Stokkom;
- Nivo B.V., uitzendbureau, vertegenwoordigd door D. Bos.

Hierna gezamenlijk te noemen: huisvesters; en

- De gemeente Oss, vertegenwoordigd door wethouder Wonen c.a., G.W.P. Wagemakers, handelende ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 26 juli 2016;

Hierna allen gezamenlijk te noemen: (convenant) partijen.

Verstaan onder de hierna genoemde definities het volgende:

- Arbeidsmigrant(en): de persoon of meervoud van personen die of dat vanuit een ander land dan Nederland zelf behorende tot de Europese Unie en behorende tot zone waarvoor vrij verkeer van personen geldt of die op grond van een tewerkstellingsvergunning in Nederland legaal arbeid mag verrichten en naar Nederland komt met het oogmerk om al dan niet tijdelijk arbeid te verrichten;
- Huisvester(s): het bedrijf, de werkgever of uitzendbureau of meervoud daarvan die of dat huisvesting verzorgt voor arbeidsmigranten;
- Huisvesting: de woonruimte die door een huisvester specifiek voor arbeidsmigranten wordt ingezet of anderszins ter beschikking wordt gesteld.

In aanmerking nemende dat:

- Arbeidsmigratie mede door het vrij verkeer van personen, diensten en goederen niet meer weg te denken is in de Nederlandse en ook de Osse samenleving;
- Arbeidsmigratie op een positieve manier bijdraagt aan de landelijke en lokale economie;
- Het belangrijk is dat zowel de arbeidsomstandigheden als sociale- en de woonomstandigheden van arbeidsmigranten goed geregeld zijn;

- Het waarschijnlijk is dat het aantal arbeidsmigranten de komende jaren nog toeneemt vanwege het herstel van de economie en de verwachte groei in de komende jaren;
- Goed toezicht en desnoods handhaving bijdragen aan goede woonomstandigheden;
- Het voor een goed overzicht van de omvang van de huisvestingsbehoefte van belang is dat een goede registratie plaatsvindt op grond van de Basisregistratie Persoonsgegevens; en
- Het van belang is dat arbeidsmigranten die langere tijd in Oss verblijven in staat worden gesteld om te integreren in de lokale samenleving en hierin hun weg kunnen vinden, waarbij het van belang is dat zij Nederlands kunnen spreken (en schrijven);
- De gemeente wil zorgen voor voldoende kwantitatieve mogelijkheden voor (grootschaligere) huisvesting conform het gemeentelijk beleid uit de Woonvisie 2013;
- De huisvesters een verantwoordelijkheid hebben te zorgen voor kwalitatief voldoende huisvesting;
- Partijen het belang onderschrijven van goede en legale huisvesting die tenminste aan de relevante wet- en regelgeving voldoet; en
- Partijen het belang onderschrijven van het bevorderen van de zelfstandigheid en eigen verantwoordelijkheid van arbeidsmigranten om onderdeel uit te maken van de Nederlandse samenleving maar daarbij ook onderkennen dat partijen een rol hebben om hen daartoe in staat te stellen en te faciliteren;
- Dit convenant geen betrekken of invloed heeft op lopende afspraken, gesprekken of dossiers tussen de gemeente en huisvesters.

Komen overeen:

Samen te bevorderen dat er voldoende, veilige en kwalitatief passende huisvesting voor arbeidsmigranten binnen de gemeente Oss beschikbaar is in een goede balans met de leefbaarheid van bestaande wijken en buurten.

En met oog op dit gezamenlijk doel met elkaar dit convenant aan te gaan, in beginsel voor de duur van drie jaar, met stilzwijgende verlenging van telkens één jaar.

En spreken daarvoor af dat:

1. De gemeente:

- Blijvend streeft naar een kwantitatief¹ en kwalitatief goede invulling van de huisvestingsbehoefte waarbij de beleidsregels 'Ruimtelijk toetsingskader voor huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten in gebouwen, niet zijnde woningen' (zie de bijlagen) als basis en uitgangspunt dienen en daarvoor:
 - Vanuit een positieve grondhouding handelt bij verzoeken voor ruimtelijke toestemming voor locaties of gebouwen voor huisvesting;
 - Een globale pretoets van de geschiktheid uitvoert voor door huisvesters voorgestelde locaties voor grootschaligere huisvesting van arbeidsmigranten;
 - Het globale oordeel van de geschiktheid van de aangedragen locatie dat het resultaat is van deze pretoets schriftelijk aan de huisvester terugkoppelt;
 - De huisvester vervolgens in de gelegenheid stelt voor een nadere inhoudelijke beoordeling een principeverzoek in te dienen; en
 - Bij de afweging van grootschaligere locaties en gebouwen de mate van spreiding over het grondgebied van de gemeente betreft;
- Zorgt dat arbeidsmigranten deel uit kunnen maken van de Osse samenleving, daarin te integreren en de taal te leren;
- Heldere en werkbare regels stelt die de huisvesters voldoende duidelijkheid geven over de mogelijkheden;
- De gestelde regels handhaaft en tegen geconstateerde overtredingen altijd optreedt en daarvoor passend toezicht houdt, waarbij 2 toezichtregimes worden onderscheiden:
 - Voor convenantpartijen een passief toezicht waarbij de gemeente op signalen van aantasting van de leefbaarheid van de omgeving of van overlast, signalen van overbewoning of anderszins ten aanzien van de locatie altijd toezicht houdt. Dit toezicht kan onaangekondigd en indien nodig meerdere keren per jaar plaatsvinden. Verder houdt de gemeente steekproefsgewijs toezicht op de aangemelde

¹ Woonvisie 2013 gemeente Oss: "Huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten: voor tijdelijke buitenlandse werknemers stelt de gemeente randvoorwaarden voor specifieke woonruimte, zodat (markt)partijen voor goede huisvesting kunnen zorgen. Dit moet binnen vijf jaar 200 huisvestingsplaatsen voor arbeidspassanten opleveren."

huisvestingslocaties. De convenantpartijen instrueren de door hen gehuisveste personen om altijd medewerking te verlenen aan het toezicht door de toezichthouder(s) toegang te verschaffen tot de woning en alle daarin gelegen ruimten;

- II Voor niet-convenantpartijen of niet aange-
melde huisvestingslocaties een actief toezicht
waarbij de gemeente gericht op (mogelijke)
huisvestingslocaties actief toezicht houdt. Dit
toezicht kan onaangekondigd en indien nodig
meerdere keren per jaar plaatsvinden.

Ingeval van een overtreding van de geldende
normen of wet- of regelgeving bij een huisves-
tingslocatie van één van de convenantpartijen,
informeert de gemeente de huisvester direct over
deze constatering en stelt deze in staat om binnen
een redelijke termijn de situatie te herstellen of
aan te passen (waarschuwing).

Pas na dit contact of deze termijn treedt de ge-
meente indien nodig handhavend op.

2. De huisvesters:

- a. Meer inzicht geven in de omvang van de huisves-
ting van arbeidsmigranten in Oss, door:
 - I De gemeente een overzicht te verstrekken van
huisvestingslocaties (adres of kadastrale aan-
duiding) en wijzigingen per kwartaal aan de
gemeente door te geven (uiterlijk 01/01, 01/04,
01/07, 01/10); en
 - II De door hen gehuisveste personen te informe-
ren over registratie in het Register niet-inge-
zetenen (RNI) of de Basisregistratie Personen
(BRP) en hen te stimuleren zich op een juiste
manier in te schrijven en zich te melden bij de
gemeente Oss. Indien de arbeidsmigrant een
kortdurend verblijf (< 4 maanden) aantoont,
verwijst de gemeente de arbeidsmigrant door
naar één van de 18 loketgemeente voor in-
schrijving in het RNI. In alle gevallen neemt de
gemeente Oss de arbeidsmigrant op in de BRP;
 - III Bij grootschaliger locaties van huisvesting in
andere gebouwen dan woningen en/of voor
de huisvesting van meer dan 8 personen een
nachtregister aan te leggen en bij te houden.
- b. De door hen gehuisveste personen informeren over
toegang tot voorzieningen voor gezondheidszorg,
sociale ondersteuning, juridisch bijstand, participa-
tie, integratie en taal- en beroepsonderwijs.

- c. Er voor zorgen dat:

- I Huisvesting voor arbeidsmigranten in het
kader van dit convenant voldoet aan de daar-
voor geldende wet- en regelgeving uit (onder
meer): Algemene plaatselijke verordening,
Bouwbesluit, Bestemmingsplan en Wet alge-
mene bepalingen omgevingsrecht en de door
de Stichting Normering Flexwonen gestelde
normen (www.normeringflexwonen.nl/norm)
en aansluit op het gemeentelijk beleid voor de
huisvesting van arbeidsmigranten en voor de
huisvesting van meer dan één huishouden in
woningen (bijlage 1 t/m 3);
- II Een beheerder/contactpersoon 24/7 bereik-
baar is om bij overlast, klachten of calamitei-
ten direct handelend op te treden en waarvan
de actuele contactgegevens bij de bewoners
van de locatie(s), de omwonenden en de nood-
diensten bekend zijn;
- III De omwonenden van een huisvestingslocatie
geïnformeerd zijn over het gebruik van die
locatie, de voorzieningen voor beheer en de
gegevens van de beheerder/contactpersoon;
- IV De huisvestingsbehoefte niet te zwaar drukt
op bepaalde buurten en dorpen door zich er
voor in te zetten dat de huisvesting voldoende
gespreid over de gemeente Oss plaatsvindt.

- d. Die tevens werkgever is:

- I Die werknemers nooit zal verplichten om
van de huisvesting gebruik te maken. Als een
werknemer ervoor kiest elders woonruimte
te zoeken of te huren mag dat geen gevolgen
hebben voor de werkrelatie. Huisvesting door/
via de huisvesters is altijd vrijwillig;
- II Bij beëindiging van de werkrelatie de gehuis-
veste persoon altijd een redelijke termijn geeft
om andere huisvesting te zoeken. De huisves-
ter bemiddelt indien nodig/mogelijk.

- e. Met het oog op maatschappelijk draagvlak en een goede woon- en leefsituatie voor zowel de arbeidsmigranten als de omwonenden zorgt voor zodanig beheer en exploitatie dat de huisvesting(slocatie) schoon, heel en veilig is en geen overlast oplevert voor de omgeving. Bij grootschaligere huisvesting voor meer dan 8 personen of anders dan in woningen gelden hiervoor de in bijlage 1 opgenomen beleidsregels 'Voorwaarden huisvesting arbeidsmigranten gemeente Oss' als uitgangspunt.

Slotbepalingen:

1. Opzegging of beëindiging van deelname aan dit convenant

- a. Partijen kunnen de samenwerking zoals in dit convenant afgesproken, schriftelijk opzeggen met een opzegtermijn van drie maanden of zoveel korter of langer als gezamenlijk overeengekomen.
- b. Partijen kunnen ieder afzonderlijk of gezamenlijk deelname aan dit convenant schriftelijk per direct beëindigen in geval van ernstige tekortkoming in de nakoming van dit convenant of één of meer van de hierin vervatte afspraken of verplichtingen, nadat deze partij schriftelijk in gebreke is gesteld en niet binnen een daartoe gestelde redelijke termijn alsnog aan de verplichtingen voldoet.

2. Toetreding tot of uittreding uit dit convenant

- a. Gedurende de looptijd van dit convenant kunnen huisvesters zich aansluiten bij dit convenant door met ondertekening van dit convenant de uitgangspunten en afspraken uit dit convenant te onderschrijven.
 - I Daartoe is de instemming van de convenantpartijen vereist, welke instemming zij alleen kunnen onthouden als zij aantoonbaar ernstig in hun belangen worden geschaad door de toetreding.
 - II De convenantpartijen hebben twee weken na aankondiging van de voorgenomen toetreding de gelegenheid om hun bezwaren kenbaar te maken.

- III De gemeente beoordeelt in hoeverre de bezwaren van één of meer van de convenantpartijen aanleiding is om de toetredende partij te weigeren.
- IV De gemeente en de toetredende convenantpartij geven op hun website kennis van de toetreding van nieuwe convenantpartijen.

- b. Een convenantpartij of convenantpartijen kunnen de samenwerking binnen dit convenant op elk moment opzeggen door schriftelijke mededeling aan alle op dat moment deelnemende convenantpartijen.

- I De uittredende convenantpartij neemt daarbij in beginsel een opzegtermijn in acht van drie maanden of zoveel langer of korter als gezamenlijk overeengekomen.

3. Wijziging van de inhoud van dit convenant

Wijziging van het bepaalde in dit convenant is mogelijk onder de voorwaarde dat alle convenantpartijen daarmee voorafgaand schriftelijk hebben ingestemd. Over het moment waarop de wijziging ingaat en hoe deze wijziging luidt worden alle convenantpartij schriftelijk geïnformeerd.

4. Evaluatie en bijstelling van dit convenant

- a. Ten minste één keer per jaar in een gezamenlijk overleg de uitwerking van deze samenwerking en dit convenant te monitoren of te evalueren.
- b. Als de uitkomst van de monitoring en evaluatie daartoe aanleiding geven kunnen partijen gezamenlijk besluiten de afspraken uit dit convenant te wijzigen, aan te vullen of afspraken te schrappen.

5. Toepassingsbereik

Dit convenant heeft uitsluitend betrekking op de convenantpartijen onderling. Derden kunnen op de afspraken en bepalingen uit dit convenant geen rechten en plichten ontleen.

Aldus overeengekomen te Oss op 31 maart 2017,

Ondertekening

Gemeente Oss,

Buca Vastgoed B.V.

Drs. G.W.P. Wagemakers

Wethouder Wonen c.a.

P.C.M.T. van de Camp

T.J.H. Buuts

Bijlage 1:

Beleidsregels

‘Voorwaarden huisvesting arbeidsmigranten’ gemeente Oss

1. Inleiding

De laatste tijd neemt het aantal initiatieven voor huisvesting van arbeidsmigranten toe. De gemeente staat in beginsel niet afwijzend tegenover deze initiatieven. In een afzonderlijk ruimtelijk kader heeft de gemeente Oss bepaald binnen welke bestemmingen grootschalige(re) huisvesting in beginsel wel of niet (onder voorwaarden / bepaalde omstandigheden) acceptabel is: hotel of logies functies, voor seizoensarbeiders binnen agrarische bebouwing en de herbestemming van leegstaande kantoren en gebouwen in gemengde gebieden. De bestemming van locaties voort huisvesting van arbeidsmigranten is doorgaans een logies- en woonbestemming. Een logiesbestemming ziet op tijdelijk/korter durend verblijf. Vanwege de tijdelijke aard van dit gebruik zijn de eisen voor logiesfuncties lager (o.a. in het Bouwbesluit 2012). Het gaat vaak om pensions of hotels. Als het (beoogd) gebruik langer is, past dit niet meer in een logiesfunctie. Vanaf dat moment valt het onder een woonfunctie.

Er is behoefte aan een duidelijk toetsings- en voorwaardenkader voor grootschalige(re) huisvesting. De voorwaarden dragen bij aan het beheer en welzijn. Het gaat om aspecten rond het gebouw zelf, het welzijn van de gehuisveste personen, de verhouding tot de omgeving en beheer.

Uitgangspunt is dat sprake moet zijn van een goed woon- en leefklimaat. De initiatiefnemer moet de woonruimte en de omgeving schoon, heel en veilig houden. Naarmate woon- of logiesvormen grootscha-

liger zijn, er meer gemeenschappelijke voorzieningen zijn en de omgeving kwetsbaarder is, is een intensiever dagelijks beheer nodig. Dat omvat de zorg voor het goed functioneren van het gebouw, de installaties en de voorzieningen, maar ook voor het sociale klimaat. Uitgangspunt moet zijn de bewoners zo goed mogelijk te faciliteren bij hun verblijf.

Dit voorwaardenkader (mede op basis van landelijke en lokale voorbeelden² en normen³) is van toepassing op initiatieven voor de huisvesting in niet woningen van meer dan 8 personen.

2. Voorwaarden

In diverse regelingen staan al veel voorwaarden die rechtstreeks van toepassing zijn. Deze blijven hier buiten beschouwing. Het gaat onder andere om:

- cao voor uitzendkrachten: (arbeids)verhouding en afhankelijkheid en voorkomen van uitbuiting;
- Burgerlijk Wetboek: regels over huur en huurbescherming⁴;
- BasisRegistratiePersonen: eis om bij (beoogd) verblijf langer dan 4 maanden in een half jaar in te schrijven in de GBA. Mensen die korter dan 4 maanden (van plan zijn te) blijven moeten zijn ingeschreven in het register niet-ingezetenen (RNI);
- Bouwbesluit 2012: bouwkundige aspecten (voor zowel woon- als logiesfunctie en voor zowel bestaande- als nieuwbouw).

De voorwaarden zijn verdeeld in vier categorieën: 1. Leefklimaat voor de arbeidsmigranten, 2. Kwaliteit en behoud van het gebouw, 3. Beheer en de initiatiefnemer of exploitant en 4. Woonklimaat en uitstraling op de omgeving.

Voordat we op deze categorieën ingaan merken we op dat de gemeente veel waarde hecht aan een lidmaatschap van de initiatiefnemer van een branchevereniging, zoals de Algemene Bond Uitzendondernemingen (ABU) of van de Nederlandse Bond van Bemiddelings- en Uitzendondernemingen (NBBU). Dit is een belangrijke indicator dat de initiatiefnemer goede intenties heeft. Deze organisaties zijn mede-ondertekenaars van de Nationale Intentieverklaring

² o.a. Gemeente Hoorn: Beleidsregel ‘Ruimtelijke voorwaarden huisvesting EU-arbeidsmigranten in semipermanente voorzieningen’.

³ o.a. van de stichting normering flexwonen (SNF).

⁴ Meer info leest u op: <http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/huurbescherming>;

Huisvesting voor Arbeidsmigranten. Zij maken zich sterk voor duidelijke regels, goede huisvesting, effectieve samenwerking en strikte handhaving⁵. Leden van de ABU en de NBBU die werken met arbeidsmigranten en daarvoor eigen huisvestingslocaties beschikbaar hebben, moeten voldoen aan de huisvestingsnormen die zijn vastgelegd in de ABU en de NBBU CAO voor Uitzendkrachten. Een onafhankelijke instelling controleert of de leden deze huisvestingsnormen op de juiste wijze toepassen. Hierbij maken zij gebruik van een normenset (SNF).

Ad. 1. Leefklimaat voor de arbeidsmigranten

- a. De grootschaligere huisvesting van arbeidsmigranten is qua aard en inrichting niet geschikt voor kinderen of gezinnen. Het is dan ook niet toegestaan gezinnen / huishoudens met kinderen in de voorziening te huisvesten;
- b. Privacy: per kamer zijn maximaal 2 personen gehuisvest. Dit biedt de arbeidsmigranten een ruimte om zich terug te trekken. Er is een voorziening om persoonlijke spullen veilig op te bergen (bv. 1 persoonlijk en afsluitbare locker per persoon);
- c. Voorlichting: op de locatie biedt de huisvester voorlichting en informatie aan de bewoners. Dit kan in de vorm van een folderrek met daarin informatie over o.a.: (de samenvatting van) cao voor uitzendkrachten⁶, scholing, gezondheidszorg en sociale voorzieningen in de gemeente Oss. De aangeboden informatie is in de taal van de bewoners.

Ad. 2. Kwaliteit en behoud van het gebouw

- d. Woonruimte: in gebouwen met een woonfunctie minimaal 12 m² per persoon gebruiksoppervlak (GBO). In gebouwen met een logiesfunctie ligt het minimum op 10 m²;

- e. Sanitair: minimaal 1 toilet en 1 douche per 8 personen⁷;
- f. Keuken: minimaal 30 liter koel-/vriesruimte per persoon. Kookplaat met minimaal 4 pitten. Bij meer dan 8 personen is er minimaal 1 pit per 2 personen⁸;
- g. Ontspanningsruimte: op de locatie moet voldoende gelegenheid zijn voor ontspanning en sport en spel. Een ingerichte huiskamer is een minimaal vereiste. Er is minimaal 1 zitplaats per 2 personen. Attributen voor, fitness, tafeltennis, tafeltennis, internet, TV dragen bij aan de ontspanningsmogelijkheden);
- h. Wasvoorziening: op de locatie bestaat een adequate voorziening voor het wassen en drogen van kleding en beddengoed.

Het is bovendien positief als de locatie gecertificeerd is volgens de normen van de branche, vastgesteld in het SNF-Keurmerk of het SKIA-keurmerk⁹.

Ad. 3. Beheer en de initiatiefnemer of exploitant

- a. De verhuurder/eigenaar is eindverantwoordelijk;
- b. Beheerder: Er is een beheerder. Deze beheerder zorgt voor het dagelijkse onderhoud en is de contactpersoon voor bewoners, omgeving en instanties (waaronder de gemeente). De beheerder houdt een (nacht-)register bij en wijst de bewoners op de verplichting zich in de BRP in te schrijven bij (beoogd)verblijf van meer dan 4 maanden.
- c. De huisvester houdt een overzicht bij van locaties en gehuisveste personen (zonder dagelijkse registratie);
- d. Beheer gebouw: Het gebouw maakt een bewoon-

⁵ Het keurmerk van de Stichting Normering Arbeid (SNA) is het keurmerk voor alle uitzendondernemingen en (onder)aannemers van werk. Alle ABU- en NBBU-leden zijn verplicht SNA-gecertificeerd en volgen de richtlijnen volgen de NEN-4400.

⁶ <http://www.abu.nl/website/uitzendkracht/cao-voor-uitzendkrachten> en http://www.abu.nl/yourpassage/CAO_Uitzendkrachten_2012-2017-samenvatting/index.html.

⁷ o.b.v. norm Stichting Normering Flexwonen: <http://www.normeringflexwonen.nl/default.aspx>

⁸ o.b.v. norm Stichting Normering Flexwonen: <http://www.normeringflexwonen.nl/default.aspx>

⁹ - SNF-keurmerk: De sociale partners in de uitzendbranche, de land- en tuinbouw en vleesverwerkende industrie hebben gezamenlijk een keurmerk opgericht voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Deze normen zijn vastgelegd in CAO's. De sector ziet via de stichting normering flexwonen (SNF) zelf toe op de naleving. Zie hier de voorwaarden: Norm voor huisvesting van arbeidsmigranten, versie 2.0;
- SKIA-keurmerk Stichting Keurmerk Internationale Arbeidsbemiddeling (SKIA): een stichting die staat voor goede en veilige huisvesting voor arbeidsmigranten in Nederland. en <http://www.skia-eu.com/register/het-keurmerk>

de en bewoonbare indruk en verkeert door structureel onderhoud in goede staat. De huisvester zorgt ook voor voldoende onderhoud en schoonmaak van de gemeenschappelijke ruimten, kamers en buitenruimte.

- e. Dialoog en draagvlak: de initiatiefnemer bespreekt zelf het initiatief met de omgeving (en andere belanghebbenden, zoals bijvoorbeeld de centrummanager). Dit gesprek is gericht op uitleg over het initiatief en het boven tafel krijgen van de belangen, vragen en bezwaren van de omgeving. De initiatiefnemer betreft dit bij de uitwerking van het initiatief en houdt daarmee voor zover redelijkerwijs mogelijk is rekening. Het vooraf voeren van het gesprek met de omgeving is een harde voorwaarde voor de medewerking aan het initiatief.

Ad. 4. Woonklimaat en uitstraling op de omgeving

- a. Huis- en gedragsregels: voor de locatie stelt de beheerder/initiatiefnemer een huis- en gedragsreglement op. Het reglement is afgestemd op de specifieke situatie. Het reglement moet op een goed zichtbare plaats zijn aangeplakt (bij de in-/uitgang). Het reglement is zowel in Nederlands als in de taal van de aanwezige bewoners. Het reglement gaat tenminste in op de volgende aspecten:
 - o gedrag (als goede buur), geluid / muziek (nachtrust), afval, parkeren, ontvangen van bezoek, feesten;
 - o Brandveiligheid (vluchtplan/-wegen en vindplaats en gebruik van blusmiddelen)
 - o belangrijke telefoonnummers/contacten (hulpdiensten, beheerder, etc.);
 - o Gedrag bij het gebruik en beheer van de buitenruimte: opslag van afval, parkeren op eigen terrein, barbecue en vuur;
- b. Klachtenreglement: voor de locatie stelt de huisvester een klachtenreglement op. Hierin is het volgende geregeld:
 - o De aanwezigheid en bereikbaarheid van een vast aanspreekpunt (de beheerder), het maken van afspraken om overlast zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken. Het aanspreekpunt/de beheerder bevindt zich bij voorkeur op de locatie. Omwonenden en bewoners kunnen uiteraard ook altijd een klacht indienen of melding doen bij de gemeente via het mailadres baliebml@oss.nl;
 - o Beschikbaarheid en bereikbaarheid van de beheerder (24/7, ook tijdens vakantieperiodes e.d.);
 - o Registratie van klachten en meldingen;
- c. Voldoende parkeerruimte: op eigen terrein moet voorzien zijn in voldoende parkeerruimte conform de geldende CROW-parkeernormen (de norm is afhankelijk van de ligging van de kamerverhuurlocatie: per kamer gaat het om minimaal 0,5 tot maximaal 0,6 parkeerplaatsen in centrumgebieden, 0,5 tot 0,7 in de schil rond een centrumgebied, 0,6 tot 0,8 in het overige gebied binnen de bebouwde kom en 0,6 tot 0,8 in het buitengebied)¹⁰;
- d. Stalling/opslag: Voorzien is in opslagruimte voor fietsen, scooters en tuinmeubilair;
- e. Dagelijks onderhoud: de beheerder zorgt er voor dat de buitenruimte en omgeving schoon, heel en veilig is en blijft en onderhoudt het contact met de omwonenden en de bewoners;
- f. Afval: de initiatiefnemer zorgt voor voldoende capaciteit voor afval. De regels voor het scheiden en aanbieden van afval vindt u op <http://www.oss.nl/inwoners/afval.htm>.

Slotbepaling

Deze beleidsregels maken we bekend in Oss actueel en op de gemeentelijke website. De beleidsregels treden in werking op 1 januari 2015. Deze beleidsregels noemen we “Voorwaarden huisvesting arbeidsmigranten”.

¹⁰ CROW publicatie 317, Kerncijfers parkeren en verkeersgeneratie, oktober 2012.

Bijlage 2:

Beleidsregels

“Ruimtelijk toetsingskader voor huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten in gebouwen, niet zijnde woningen”

Toepassingskader

Bij verzoeken en/of situaties in strijd met het bestemmingsplan, waarbij sprake is van huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten in gebouwen, niet zijnde woningen, wordt tenminste aan de volgende basisrandvoorwaarden (beleidsregels) getoetst:

Basisvoorwaarden huisvestingsvormen tijdelijke arbeidsmigranten

Het is lastig om op voorhand aan te geven welke specifieke locaties (gebouwen) geschikt zijn. De beoordeling van huisvestingslocaties blijft altijd maatwerk. De specifieke ligging, het karakter of indeling van een pand, de ontsluiting, de nabijheid van voorzieningen, etc. bepalen of een locatie geschikt is. Bij de beoordeling van locaties gelden tenminste de volgende basisvoorwaarden:

- De huisvesting past binnen beleid en visies van gemeente (te denken valt aan het kantorenbeleid, woonvisie, Integraal voorzieningenbeleid, parkeerbeleid etc.);

- Vanuit ruimtelijk oogpunt gaat de voorkeur uit naar gemengde gebieden. Deze gebieden zijn naar aard en opzet doorgaans beter geschikt voor een combinatie van functies, waaronder ook wonen/huisvesting;
- De sociale structuur van een wijk of kern wordt niet aangetast door de (omvang van de) huisvesting van arbeidsmigranten;
- Er zijn geen milieubelemmeringen;
- De huisvesting van arbeidsmigranten belemmert bestaande functies in de omgeving niet;
- De locatie is goed bereikbaar (auto's, fietsen);
- Uitgangspunt is dat de parkeerbehoefte (auto's, fietsen) op eigen terrein wordt opgelost;
- De toename van het aantal voertuigbewegingen is verkeerskundig aanvaardbaar;
- De locatie ligt niet te geïsoleerd (sociale controle), tenzij sociale controle op andere wijze kan worden gerealiseerd;
- De locatie ligt in de nabijheid van voorzieningen (mede afhankelijk van omvang huisvestingslocatie).

Als de locatie aan de basisrandvoorwaarden voldoet maken we nog een nadere ruimtelijke afweging, waarbij we kijken naar bijvoorbeeld:

- de passendheid van de specifieke huisvestingsvorm in de omgeving (gebiedsgerichte benadering);
- de geschiktheid van de locatie zelf.

Slotbepalingen

Deze beleidsregels zijn bekendgemaakt in Oss actueel en op de gemeentelijke website. De beleidsregels treden in werking op 1 januari 2015. Deze beleidsregels noemen we “Ruimtelijk toetsingskader huisvesting tijdelijke arbeidsmigranten”.

Bijlage 3:

Beleidsregels voor huisvesting van meer dan één huishouden in een woning

1. Aanleiding

Deze nota gaat over beleidsregels voor huisvesting van meer dan één huishouden in één woning. De Osse ‘standaardregels voor bestemmingsplannen’ staan in principe maximaal één huishouden per woning toe. Onder voorwaarden laten de ‘standaardregels’ huisvesting van meer dan één huishouden in een woning toe bij **vrijstaande** woningen. Daarvoor is een binnenplanse afwijkmogelijkheid opgenomen in de ‘standaardregels’. De ‘standaardregels voor bestemmingsplannen’ vormen de interne leidraad voor alle nieuwe op te stellen bestemmingsplannen.

In veel bestaande bestemmingsplannen is ook nog een binnenplanse afwijkmogelijkheid opgenomen voor rij-, halfvrijstaande en geschakelde woningen voor huisvesting van meer dan één huishouden in een woning. Deze bestaande afwijkmogelijkheden willen we niet meer toepassen. Deze beleidsregels leggen dit vast. Voor rij-, halfvrijstaande en geschakelde woningen worden dus geen toestemmingen voor meer dan één huishouden in een woning meer verleend.

De voorwaarden voor binnenplanse afwijking bij vrijstaande woningen in de standaardregels voor bestemmingsplannen zijn vrij algemeen. De voorwaarden leveren ook vragen op in de handhavingspraktijk.

Daarom zijn voor toepassing van de binnenplanse afwijkmogelijkheid voor vrijstaande woningen nu aanvullende beleidsregels gemaakt.

De bedoeling is dat deze beleidsregels ook worden toegepast bij verzoeken om buitenplanse medewerking (dus als het bestemmingsplan geen bepalingen bevat over huisvesting van meer dan één huishouden in een woning).

Huisvestingsverordening is per 1 juli 2015 vervallen

De meeste bestaande bestemmingsplannen bevatten nu behalve voor vrijstaande woningen, ook voor rij-, halfvrijstaande, geschakelde woningen nog de mogelijkheid om onder voorwaarden meer dan één huishouden toe te staan in een woning (meer dan 4 niet-verwante personen). Tot 1 juli 2015 gold daarnaast ook de Huisvestingsverordening met een set uitwerkingsregels (beleidsregels). Op grond hiervan werden voor rij-, halfvrijstaande en geschakelde woningen ‘in principe’ geen omzettingsvergunningen¹¹ verleend voor meer dan 4 personen. In de praktijk werden dus ook in het verleden nooit meer dan 4 niet-verwante personen toegestaan in rij- halfvrijstaande of geschakelde woningen. We willen deze praktijk voortzetten, ook nu de Huisvestingsverordening is vervallen. De beleidsregels maken dit duidelijk.

2. Doel

We willen werken met duidelijke, eenduidige en werkbare beleidsregels. Er moet in iedere situatie eenvoudig kunnen worden beoordeeld of huisvesting van meer dan één huishouden in een woning vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar is. We willen overbewoning en de negatieve effecten hiervan op de omgeving voorkomen. Daarom wordt bij rij-, halfvrijstaande en geschakelde woningen geen medewerking verleend aan huisvesting van meer dan één huishouden in een woning. Omdat de impact van bewoning door meer dan 4 niet-verwante personen op de omgeving groter kan zijn dan bij reguliere bewoning het geval is, willen we bij vrijstaande woningen per geval een afweging kunnen maken aan de hand van de opgenomen beleidsregels.

¹¹ Vergunning voor het omzetten van zelfstandige naar niet-zelfstandige woonruimte.

3. Bestaand ruimtelijk beleid voor huisvesting van meer dan één huishouden in een woning

Onze standaardregels voor bestemmingsplannen bevatten een algemeen gebruiksverbod voor een “woning” en “woonhuis”:

“Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan:

Het gebruik van een woning voor de huisvesting van meer dan één huishouden.”

Een “woning” is volgens de standaardregels: “een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor niet meer dan één huishouden”.

Een “woonhuis” is volgens de standaardregels: “een gebouw dat één grondgebonden woning omvat”.

Een “huishouden” is volgens de standaardregels: “de leefvorm of samenlevingsvorm van een alleenstaande of een gezin, waaronder mede wordt begrepen:

- a. het inwonen of het bewonen van kamers door ten hoogste 2 verwanten of andere personen in het hoofdgebouw en/of aan- en uitbouw, al dan niet bij wijze van mantelzorg en al dan niet met eigen voorzieningen;
- b. een met een gezin gelijk te stellen samenlevingsverband, waaronder mede wordt begrepen:
 1. een woongroep van mensen met een lichamelijke, verstandelijke of psychische beperking of aandoening met inbegrip van begeleiding en toezicht gericht op zelfstandige bewoning;
 2. de gezamenlijke huisvesting van een groep van maximaal 4 niet verwante personen, die gebruik maken van de gemeenschappelijke voorzieningen in de woning.

Verder bevatten de standaardregels voor bestemmingsplannen een afwijkingsmogelijkheid van het gebruiksverbod voor vrijstaande “woonhuizen”. Dit is als volgt geregeld:

Binnenplanse afwijkingsmogelijkheid volgens standaardregels voor bestemmingsplannen:

“Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken:

van het verbod een (vrijstaand) woonhuis te gebruiken voor de huisvesting van meer dan één huishouden om inwoning of kamerbewoning door meer dan 2 personen dan wel de gemeenschappelijke huisvesting van meer dan 4 niet verwante personen toe te staan, mits:

- 1. de grootte van de woning daarvoor geschikt is;*
- 2. voorzien kan worden in de parkeerbehoefte;*
- 3. de privacy en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen niet onevenredig worden aangetast.”*

Buitenplanse afwijkingsmogelijkheden

Er is nu geen specifiek beleid voor buitenplanse medewerking aan huisvesting van meer dan één huishouden in een woning.

4. Voorstel voor nieuw ruimtelijk beleid voor huisvesting van meer dan één huishouden in een woning

Hieronder volgen de nieuwe beleidsregels.

NIEUWE BELEIDSREGELS VOOR HUISVESTING VAN MEER DAN ÉÉN HUISHOUDEN IN EEN WONING

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze beleidsregels wordt verstaan onder:

bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kenmerkend slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.

huishouden:

de leefvorm of samenlevingsvorm van een alleenstaande of een gezin, waaronder mede wordt begrepen:

- c. het inwonen of het bewonen van kamers door ten hoogste 2 verwanten of andere personen in het hoofdgebouw en/of aan- en uitbouw, al dan niet bij wijze van mantelzorg en al dan niet met eigen voorzieningen;
- d. een met een gezin gelijk te stellen samenlevingsverband, waaronder mede wordt begrepen:
 - 1. een woongroep van mensen met een lichamelijke, verstandelijke of psychische beperking of aandoening met inbegrip van begeleiding en toezicht gericht op zelfstandige bewoning;
 - 2. de gezamenlijke huisvesting van een groep van maximaal 4 niet verwante personen, die gebruik maken van de gemeenschappelijke voorzieningen in de woning.

gebruiksoppervlakte:

De bruikbare vloeroppervlakte, geschikt voor het beoogde gebruik, bepaald volgens NEN2580.

plattelandswoning:

Een bedrijfswoning zoals omschreven in artikel 1.1a Wet algemene bepalingen Omgevingsrecht.

slaapplaats:

Een ruimte of plek waarop een ledikant, een slaapbank of iets dergelijks staat, dan wel waarop een matras, slaapmatje, luchtbed of iets dergelijks ligt, en waarop men slapen kan of pleegt te slapen, alsmede een plek of ruimte waarop een voorwerp staat dat geschikt is om op betrekkelijk eenvoudige en snelle wijze te worden omgebouwd tot een plaats waarop men slapen kan.

woning:

Een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor niet meer dan één huishouden.

woonhuis:

Een gebouw dat één grondgebonden woning omvat.

woongebouw:

Een gebouw dat meerdere naast elkaar gelegen en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijk als een eenheid kan worden beschouwd.

Artikel 2 Toepassingsbereik

Voor de beoordeling van verzoeken voor huisvesting van meer dan één huishouden in een woning:

1. door inwoning of kamerbewoning door meer dan 2 personen dan wel
2. door de gemeenschappelijke huisvesting van meer dan 4 niet-verwante personen gelden de artikelen 3 tot en met 6 van deze beleidsregels (bij binnenplanse en buitenplanse planologische medewerking).

Artikel 3 Verzoeken voor woongebouwen

Verzoeken zoals omschreven in artikel 2 voor woongebouwen komen niet in aanmerking voor planologische medewerking.

Artikel 4 Verzoeken voor bedrijfswoningen

Verzoeken zoals omschreven in artikel 2 voor bedrijfswoningen komen niet in aanmerking voor planologische medewerking, met uitzondering van vrijstaande agrarische bedrijfswoningen als deze als “plattelandswoning” zijn aan te merken.

Artikel 5 Verzoeken voor rij-, halfvrijstaande of geschakelde woningen

Verzoeken zoals omschreven in artikel 2 voor rij-, halfvrijstaande of geschakelde woningen komen niet in aanmerking voor planologische medewerking.

Artikel 6 Verzoeken voor vrijstaande woningen

Verzoeken zoals omschreven in artikel 2 voor vrijstaande woningen met een woonbestemming of aan te merken als “plattelandswoning” komen alleen in aanmerking voor planologische medewerking als:

- a. Er in totaal niet meer dan 8 personen in een vrijstaande woning worden gehuisvest.
- b. Er maximaal één slaapplaats per persoon aanwezig is.
- c. De grootte van de woning geschikt is. De grootte van een woning is geschikt als er ten minste 12 m² gebruiksoppervlakte (GO) per persoon aanwezig is;
- d. Voldaan kan worden aan de geldende gemeentelijke parkeernormen.
- e. De privacy en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen niet onevenredig worden aangetast.

