GEMEENTE Schagen

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Schagen

Nr. 195595

8 november

2017

Bekendmaking Beleidskader tijdelijke huisvesting arbeidsmigranten.

Gelet op de Algemene wet bestuursrecht maken wij bekend dat het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad, ieder voor zover het zijn bevoegdheid betreft, op 9 mei 2017 respectievelijk 4 juli 2017 het Beleidskader tijdelijke huisvesting arbeidsmigranten hebben vastgesteld.

Inhoud beleids kader.

Met dit beleidskader wil de gemeente Schagen op tijdelijke basis aanvullende mogelijkheden scheppen om op korte termijn voldoende kwalitatieve huisvesting voor arbeidsmigranten te realiseren.

Inwerkingtreding en vindplaats

Het beleidskader treedt inwerking op de dag na deze bekendmaking. De besluiten en het beleidskader liggen gedurende zes weken na deze bekendmaking ter inzage in het gemeentehuis, Laan 19 te Schagen. Tevens is het Beleidskader tijdelijke huisvesting arbeidsmigranten geplaatst op de gemeentelijke website, onder http://www.schagen.nl/ Bestuur en Organisatie/Regelgeving, Beleid en publicaties/Beleid & Visies onder Ondernemen.

Schagen, 8 november 2017

Beleidskader tijdelijke huisvesting arbeidsmigranten 2017

Inleiding Met dit beleid geeft de gemeente Schagen uitdrukking aan de urgent ie om actief ruimte te geven aan het verantwoord huisvesten van (groepen) arbeidsmigranten in een tijdelijke woonvoorziening .

In Schagen wordt een deel van de werkgelegenheid ingevuld door buitenlandse werknemers, zogenaamde arbeidsmigranten. Zij zijn belangrijk voor de economische groei in de regio met betrekking tot de agrarische- en industriële sector. Er is momenteel voor deze groep een dringend tekort aan huisvesting.

Het is van belang om de huisvesting van arbeidsmigranten op een goede en verantwoorde wijze te regelen. Hiervoor is ook in regionaal verband veel aandacht. In de 'Regionale kadernota huisvesting arbeidsmigranten Noordkop 2014-2019' en de 'SNF-normering' worden voorwaarden en eisen gesteld aan de huisvestingsvoorzieningen voor arbeidsmigranten. De gemeente Schagen staat achter de uitgangspunten hiervan, maar heeft inmiddels ook de ervaring dat er meer nodig is om de huidige problematiek aan te pakken.

Probleemstelling

In de Noordkop werken naar schatting circa 8.000 arbeidsmigranten. Hiervan zijn ongeveer 2.500 werkzaam in de gemeente Schagen en dat worden er steeds meer. Voor deze groep werknemers is onvoldoende passende huisvesting. De inschatting is dat er tot 2020 al behoefte is aan 1800 extra bedden (zie bijlage 1). Meer dan de helft van de arbeidsmigranten is niet ingeschreven bij de gemeente, waardoor het niet bekend is waar en onder welke omstandigheden ze verblijven. Dit leidt tot sociaal ongewenste situaties. Het is de taak van de overheid om te streven naar voldoende kwalitatieve woonruimte voor zwakkere groepen.

In de huidige bestemmingsplannen voor de landelijke gebieden van Schagen zijn al regels opgenomen voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Dit is alleen toegestaan als nevenactiviteit bij bestaande agrarische bedrijven voor maximaal 40 arbeidsmigranten. De ervaring leert echter dat veel agrarische bedrijven de voorkeur hebben om arbeidsmigranten in te huren via uitzendorganisaties. Ook is een groot deel van de arbeidsmigranten buiten de agrarische sector werkzaam. De regels uit de bestemmingsplannen bieden daarom onvoldoende oplossing voor het huisvestingsprobleem.

Met dit beleidskader wil de gemeente Schagen op tijdelijke basis aanvullende mogelijkheden scheppen om op korte termijn voldoende kwalitatieve huisvesting voor arbeidsmigranten te realiseren. Het beleidskader maakt het mogelijk om, onder voorwaarden, vrijgekomen agrarische percelen tijdelijk te gebruiken voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Na het verstrijken van de afgesproken tijdelijke periode, resteert dan een opgeruimd perceel waarvan de agrarische opstallen zijn gesloopt.

B eleidskader tijdelijke huisvesting arbeidsmigranten

1 .1 T ijdelijke huisvesting Als tijdelijke huisvesting voor arbeidsmigranten wordt gevraagd door een particulier bedrijf (buiten de bebouwde kom), dan is tijdelijke huisvesting mogelijk op VAB-percelen binnen het bestaande bouwvlak.

De mogelijkheid tot tijdelijke huisvesting is bedoeld voor:

- arbeidsmigranten die noodzakelijk zijn voor een particulier bedrijf. Het bedrijf moet aantonen dat de arbeidsmigranten gedurende de gevraagde periode noodzakelijk zijn voor een goede bedrijfsvoering. Hiervoor moet in ieder geval een onderbouwing met de werkzaamheden worden ingediend, waaruit de arbeidsbehoefte over de gevraagde periode naar voren komt;
- arbeidsmigranten die zijn ingeschreven bij een ABU (Algemene Branchevereniging voor Uitzendondernemingen) of VIA (Vereniging van Internationale Arbeidsbemiddelaars) gecertificeerd uitzend- en/of detacheringsbureau.

1 .2 Aanvullende eisen voor tijdelijke huisvesting Van tijdelijke huisvesting is sprake, als er voor een beperkte periode sprake is van huisvesting van arbeidsmigranten. Dit kan de huisvesting van wisselende arbeidsmigranten betreffen. De voorziening kan het hele jaar gebruikt worden.

De huisvestingsvoorzieningen moet in ieder geval voldoen aan de volgende voorwaarden:

- De periode van het gebruik van de tijdelijke huisvesting wordt per geval vastgelegd, maar geldt voor een periode van ten hoogste 10 jaar (op basis van art 2.12, lid 1 onder a, sub 2 Wabo en (Bijlage II, artikel 4, lid 11, Bor);
- huisvesting moet plaatsvinden in een tijdelijke huisvestingsvoorziening, zoals verplaatsbare units;
- voorafgaand of gelijktijdig aan verlening van de omgevingsvergunning voor het tijdelijk gebruik wordt de bestemming gewijzigd in ‘Agrarisch (onbebouwd)’
- de bestaande bedrijfswoning/stolp kan worden omgezet naar de bestemming ‘Wonen’, wat nu al mogelijk is op basis van het huidige bestemmingsplan;
- de huisvesting moet voldoen aan de hiervoor genoemde algemene voorwaarden en de normen van SNF (zie bijlage 1);
- iedere arbeidsmigrant moet een ruimte hebben van minimaal 10 m2 aan gecombineerde voorzieningen (dus eigen ruimte met enige privacy en gemeenschappelijke ruimtes).
- de huisvesting moet voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit (onder meer brandveilig gebruik);
- parkeren moet worden opgelost op eigen terrein. Als parkeren op eigen terrein niet mogelijk is, moet in overleg met de gemeente worden bekeken of er een andere oplossing kan worden gevonden voor parkeren. Daarover kunnen aanvullende afspraken worden gemaakt;
- er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen (niet zijnde concurrentiebelangen), waaronder die van omwonenden en omliggende bedrijven;
- gebruik van de woonunits voor doeleinden anders dan de huisvesting van arbeidsmigranten is niet toegestaan;
- Na afloop van de tijdelijke huisvesting dient de vrijkomende agrarische bebouwing, m.u.v. de bestaande voormalige bedrijfswoning, gesloopt te worden of te zijn.

Beëindiging tijdelijke huisvesting Beëindiging van de tijdelijke huisvesting op een VAB-locatie:

•Geschiedt na afloop van overeenkomen periode;

1.3 Overige bepalingen

1.3 .1. Aanvullende voorwaarden Ondernemers / werkgevers moeten bij de huisvesting van arbeidsmigranten voldoen aan de volgende voorwaarden:

*1. Adequaat en veilig beheer*Uitgangspunt bij elke huisvestingvorm is het vinden van een optimaal evenwicht tussen aantallen te huisvesten mensen en het maatschappelijke draagvlak van de locatie. De verantwoordelijkheid hiervoor, ook naar de omgeving, ligt primair bij de ondernemer. Een essentieel onderdeel voor draagvlak is de aanwezigheid van adequaat en veilig beheer. De ondernemer die arbeidsmigranten wil huisvesten zal inzichtelijk moeten maken hoe hij of zij de huisvestingsgelegenheid adequaat denkt te kunnen beheren. Het gemeentebestuur dient in te stemmen met de wijze waarop het beheer geregeld wordt.

Uitzendbureaus die zich bezighouden met huisvesting van arbeidsmigranten moeten ABU (Algemene Branchevereniging voor Uitzendondernemingen) of VIA (Vereniging van Internationale Arbeidsbemiddelaars) gecertificeerd zijn.

*2. Transparant en tijdig communiceren*Het communiceren met de omgeving en de buurt is een wezenlijk onderdeel voor het realiseren van geaccepteerde huisvesting. De ondernemer / werkgever is in principe als eerste verantwoordelijk voor een goede communicatie. Dit houdt in dat er transparant en tijdig dient te worden gecommuniceerd met de direct betrokken omwonenden en bedrijven, om zorg te dragen voor draagvlak voor een huisvestingsvoorziening en dus voor meer begrip. Hierbij moet ook rekening worden gehouden met de belangen van omwonenden en omliggende bedrijven.

*3. Nachtregister bijhouden*Voor de huisvesting van arbeidsmigranten moet een nachtregister worden bijgehouden.

1.3 .2 Hardheidsclausule Verder kan het college afwijken van dit beleidskader, als strikte toepassing hiervan tot onevenredige benadeling leidt van degene die huisvesting van arbeidsmigranten vraagt. Hierbij moeten de belangen van omwonenden en omliggende bedrijven in ieder geval in voldoende mate gewaarborgd zijn.

1.3 . 3 Bijlage bij het beleidskader De volgende bijlage maakt deel uit van het 'Beleidskader huisvesting arbeidsmigranten 2017':

•Bijlage. Normering huisvesting arbeidsmigranten SNF (versie 6.0).

Dit beleidskader dient in samenhang met deze bijlage gelezen te worden.

2 . Slotbepalingen

2 .1 Inwerkingtreding Het 'Beleidskader tijdelijke huisvesting arbeidsmigranten 2017' treedt in werking daags na de bekendmaking.

2 .3 Citeertitel Dit beleid wordt aangehaald als 'Beleidskader huisvesting arbeidsmigranten 2017'.

Aldus vastgesteld door burgemeester en wethouders op 9 mei 2017 en door de gemeenteraad op 4 juli 2017.

Bijlage – Inventarisatie beddenbehoefte arbeidsmigranten

Bedrijf	Huidig capaciteit	Toename behoefte 2017	Toename behoefte 2018	Toename behoefte 2019 en verder p.j.	Opmerkingen
AB Vakwerk	250	30	30	30	
Agripool Uitzend B.V.	onbekend	100	50	50	
Agro Star	100	50	50	onbekend	
B-Four Agro	onbekend	-	-	-	Huisvesting op eigen terrein
Coldstone					BR
EuroJob Arbeidsplaatsbemiddeling BV	onbekend	-	-	-	Hebben maar 1 opdrachtgever in Noordkop
Fastgoed	600	50	50	50	
Flexible Human Services	75	75	onbekend	onbekend	
Hobij	onbekend	onbekend	onbekend	onbekend	Geven geen informatie
LTO Noord	0	-	-	-	Hebben geen informatie
Migrantenhuisvesting					volgt nog
Mondial	650	160	90	90	
NL-jobs	750	50	550	onbekend	2018 is inclusief 350 gepland Agriport
NLS Noord					Volgt per mail
Orange Jobs					Volgt per mail
Uitzendbureau E&A	300	150	50	50	
Warmerdam De Toekomst	onbekend	-	-	-	Huisvesting op eigen terrein
Totaal	2725	665	870	270	

Bijlage – Normering huisvesting arbeidsmigranten SNF (versie 6.0)

Stichting Normering Flexwonen

Norm voor huisvesting van arbeidsmigranten (ofwel de norm voor het reguliere SNF-register)

Deze norm voor huisvesting van arbeidsmigranten bestaat uit 4 onderdelen:

A. De normenset, bestaande uit 6 onderdelen plus een aantal aanbevelingen
B. Beschrijving van de controlesystematiek
C. Beslisboom
D. Aanvullende informatie over advies- en informatieplicht gebruiksbesluit

Het voldoen aan deze norm leidt tot inschrijving in het 'reguliere SNF-register'. Voor inschrijving in het SNF-inhuur-register gelden andere normen. Kijk hiervoor op www.normeringflexwonen.nl.

A. Normenset

1. Ruimte en Privacy

	Norm	*Kwalificatie*	*Opmerkingen*
1.1	Uit de administratie van de gegadigde blijkt een actueel overzicht van alle huisvestingslocaties met daarbij vermeld het aantal bewoners. Dit actueel overzicht huisvestingslocaties en personen per locatie is beschikbaar voor auditor op locatie	Major	
1.2	Toegestane verblijfsvormen: a. reguliere woning b. hotel/pension c. wooneenheden in gebouwencomplex d. woonunits e. huisvesting op recreatieterrein f. overig*/ **	Major	* Andere vormen van huisvesting zijn mogelijk mits hier een vergunning van de gemeente voor bestaat, deze direct is verbonden aan de aard van de arbeid en deze uitzondering is gemeld bij het register. Deze categorie woonvormen dient bovendien verbonden te zijn aan werkzaamheden die gedurende een beperkte periode plaatsvinden, en deze niet plaatsvinden tussen 1 november en 1 april (seizoensarbeid). In deze situatie zal er vooraf aan de werknemers informatie zijn verstrekt over de betreffende huisvesting. Bij overtreding kan een boete worden opgelegd. Wanneer er sprake is van een boete dan wordt dit doorgegeven aan de relevante gemeente. ** Voor partijen aangesloten bij de ABU CAO voor Uitzendkrachten is de huisvestingsvorm 'overig' uitgesloten in de ABU CAO voor Uitzendkrachten.
1.3	Bewoners hebben minimaal 10m2 gebruiksoppervlak (GBO) per persoon	Major	De methodiek voor het bepalen van GBO is te vinden in NEN2580

Stichting Normering Flexwonen

	Bewoners van een reguliere woning (a.) en woonheden (c.) hebben minimaal 12m2 Gebruiksoppervlak (GBO) Dit geldt ook voor woonunits (d.) wanneer er sprake is van een bestemming "wonen"		
1.4	Bewoners hebben in hun slaapvertrek per persoon voldoende ruimte voor een bed, een kast en een stoel	Major	
1.5	Tijdens de controle wordt gecontroleerd of de daadwerkelijke bezetting klopt bij wat er uit de administratie blijkt	Major	

2. Sanitair, Veiligheid en Hygiëne

	Norm	*Kwalificatie*	*Opmerkingen*
2.1	Er is minimaal 1 toilet per 8 personen	Major	Als er meer dan het minimale aantal toiletten of douches, zijn, dienen ook deze aan de eisen t.a.v. (brand)veiligheid en hygiëne te voldoen.
2.2	Er is minimaal 1 douche per 8 personen	Major	Als er meer dan het minimale aantal toiletten of douches, zijn, dienen ook deze aan de eisen t.a.v. (brand)veiligheid en hygiëne te voldoen.
2.3.1	Veiligheid ter beoordeling auditor	Minor of major	Auditor bepaalt of er sprake is van een Minor of een Major overtreding. Hierbij houdt hij of zij in ieder geval rekening met de volgende zaken: - Veiligheid dient gewaarborgd te zijn voor alle ruimtes van de woonlocatie. - Zichtbare overbelasting van het elektriciteitsnet dient gecontroleerd te worden (o.a op dubbelstekkers en kookplaatjes) - De verlichting en elektriciteit voorziening in natte ruimten • is spatwaterdicht • is geschikt voor gebruik in natte ruimtes. - Omstandigheden die tot gevaar of verwondingen kunnen leiden dienen te worden voorkomen.
2.3.2	Hygiëne ter beoordeling auditor	Minor of major	Hygiëne in en om de woonlocatie dient duidelijk gewaarborgd te zijn Aandachtspunt is de deugdelijke ventilatie van de natte ruimten. Dit kan middels natuurlijke ventilatie of een mechanische installatie in combinatie met voldoende beluchting. Aandachtspunt is schimmelvorming in de badkamers en/of keukens

2.4	CV, gaskachel en geiser dienen tweejaarlijks aantoonbaar gecontroleerd te zijn.	Major	Controle dient te worden uitgevoerd door een erkend bedrijf. Dit dient aangetoond te worden met de sticker op het apparaat en/of het keuringsrapport
2.5	Er is daglicht in de verblijfsruimten	Major	Op locaties met bestemming 'wonen' heeft elke verblijfsruimte minimaal 0,5 m2 daglichtoppervlakte. Op locaties met bestemming 'logies' heeft elke verblijfsruimte directe daglichttoetreding.

3. Voorzieningen

	Norm	*Kwalificatie*	*Opmerkingen*
3.1	Koelkast(en), 30 liter koel-/vriesruimte per persoon	Minor	Als er meer dan het minimale aantal liters koel-/vriesruimte is, dienen ook deze aan de eisen t.a.v. (brand)veiligheid en hygiëne te voldoen.
3.2.1	Kookplaat/platen, minimaal 4 pitten. Specifieke norm bij grotere aantallen bewoners: Bij meer dan 8 personen 1 pit per 2 personen Bij meer dan 30 personen minimaal 16 pitten.	Major / Minor	Indien kookgelegenheid ontbreekt bij de woonvormen a, c, d en e is er sprake van een major tekortkomingen. Indien kookgelegenheid ontbreekt bij de woonvorm b (hotel/pension) is er sprake van een minor tekortkoming. Als er meer dan het minimale aantal pitten zijn, dienen ook deze aan de eisen t.a.v. (brand)veiligheid en hygiëne te voldoen.
3.2.2	Kookplaat/platen in studio's voor maximaal 2 bewoners dienen minimaal 2 pitten plus een magnetron of oven aanwezig te zijn.	Minor	Dit geldt in die gevallen waar bewoners geen toegang hebben tot andere kookgelegenheid dan de kookgelegenheid voor henzelf en de eventuele medebewoner van de studio.

4. Informatievoorziening en overige eisen

	Norm	*Kwalificatie*	*Opmerkingen*
4.1	Informatiekaart opgesteld in de landstaal bevat ten minste telefoonnummers van: • eigen hulpverlener • regiopolitie • brandweer • 112 (in levensbedreigende situaties) • verkorte huis- en leefregels in landstaal van de bewoners • ontruimingsplan en noodprocedure	Major	Ontruimingsplan en noodprocedure is van toepassing bij alle typen toegestane verblijfsvormen. Niet alleen bij de verblijfsvormen a, c en d. Indien een locatie huisvestingsvorm b (hotel/pension) betreft, is een plattegrond in en/of bij de informatiekaart verplicht De tijdelijke bewoner(s) moet op een centrale plek in de locatie begrijpelijk worden geïnformeerd over het handelen ten tijde van nood.
4.2	Informatiekaart opgehangen op centrale plaats in woonlocatie	Major	

4.3	Als de auditor gesloten slaapkamers aantreft kan hij/zij besluiten een herkeuring van de locatie te gelasten	Major	De auditor moet zich een goed beeld kunnen vormen over de volledige huisvestingslocatie.
4.4	Er is 24 uur per dag iemand beschikbaar in het geval van calamiteiten. De contactgegevens van de (interne of externe) beheerder staan ook op de informatiekaart zodat deze ook aan eventuele gemeentelijke controleur kan worden getoond.	Major	

5. Brandveiligheid

De eisen ten aanzien van brandveiligheid bestaan uit drie onderdelen. Deze zijn ten opzichte van vorige versies van de norm omgewisseld.

5.1. Maatregelen in de woning

	Norm	*Kwalificatie*	*Opmerkingen*
5.1.1	Brandblusser • De brandblusser(s) zijn gekeurd en de keuring is nog geldig • Er is 6 liter blusmiddel aanwezig • Er is een brandblusser van minimaal 2 liter binnen 5 meter van iedere plaats waar gekookt wordt (direct onder handbereik). • Er staat een instructie voor gebruik op elke brandblusser	Major	Op de controle is de NEN2559 van toepassing. Controle dient jaarlijks te worden uitgevoerd door een erkend bedrijf. Dit dient aangetoond te worden met de sticker op het apparaat en/of het keuringsrapport. Als er een brandhaspel aanwezig is, kan de eis dat er 6 liter blusvloeistof aanwezig is mogelijk vervallen. E.e.a. afhankelijk van het bereik en de bereikbaarheid van de haspel. Dit is ter beoordeling aan de inspecteur.
5.1.2	Er is een blusdeken bij iedere kookgelegenheid	Major	
5.1.3	Er zijn werkende rook- en CO-melders op voorgeschreven plaats gemonteerd.	Major	

5.2. Bindende informatie- en aanbevelingsplicht

De CI informeert de gecontroleerde onderneming over de verplichtingen die gelden met betrekking tot het Bouwbesluit 2012 en adviseert de huisvesting te realiseren conform dit besluit, voor zover dit nog niet is gebeurt. De CI informeert de onderneming over de mogelijkheid om met de gemeente een Bed-voor-Bed regeling af te spreken. Bij de informatie- en advisering zal de CI het overzicht in onderdeel D van deze norm hanteren.

5.3. Melding aan gemeente

In de situatie dat er sprake is van een ernstige brandonveilige situatie dient de Certificerende Instelling een melding te doen over deze locatie bij de gemeente waarbinnen de huisvesting is gelegen, alsmede de onderneming te manen zo spoedig mogelijk de brandonveilige situatie ongedaan te maken.

Stichting Normering Flexwonen

6. Goed werkgeverschap

	Norm	*Kwalificatie*	*Opmerkingen*
6.1	Om goed werkgeverschap te verzekeren geldt voor uitzendondernemingen als voorwaarde dat zij staan ingeschreven in het basisregister van de SNA Uitzendondernemingen die te werk stellen in de sector waar de cao vlees van toepassing is dienen te beschikken over het SNA-keurmerk met de aantekening 'vleessector'	Major	Het KvK nummer van de onderneming is leidend bij de controle.

Aanbevelingen

Gegadigden voor het keurmerk krijgen bovenop de geldende normen een set aanbevelingen waarbij de gegadigde vrij is hier invulling aan te geven.

Deze aanbeveling betreffen de volgende onderwerpen:
- Het opstellen van een rook-, drink- en drugsbeleid
- Het opstellen van een beleid op het gebied van orde en netheid in en rond de huisvestingslocatie
- De kookgelegenheid heeft een oven of een magnetron
- In de huisvesting wordt rekening gehouden met de privacy van de bewoners en er is een privacy reglement opgesteld

Stichting Normering Flexwonen

B. Controlesystematiek

Hieronder is de informatie over de daadwerkelijke controle opgenomen. Anders dan in de vorige versies is dit niet in een tabel gedaan, maar als tekst. Waar de inhoud afwijkt van de vorige versies, is dat expliciet aangegeven.

Reikwijdte
Huisvestingsondernemingen en werkgevers die tijdelijke arbeidsmigranten (willen) huisvesten kunnen in aanmerking komen voor in het reguliere SNF-register.

Controlerende instellingen
De normen worden gecontroleerd door een onafhankelijke Controlerende Instelling (CI). SNF heeft meerdere CI's gecontracteerd. Ondernemingen kunnen zelf bepalen door welke CI zij gecontroleerd wensen te worden.
Er is een eisenpakket opgesteld waaraan de CI's moeten voldoen. Daarin zijn de volgende elementen meegenomen:
- onafhankelijkheid van de CI
- training en opleiding van de auditors

SNF heeft een aantal partijen gecontracteerd voor een periode van 2 jaar. Daarna kan SNF besluiten een nieuwe offerteprocedure te starten.

Periodieke controle
Er wordt tenminste jaarlijks op de huisvestingsnormen inclusief de geldende normen voor goed werkgeverschap gecontroleerd.

Steekproef
Er wordt door de CI een steekproef getrokken uit de huisvestingslijst die wordt overlegd en gecontroleerd bij de administratieve controle (norm 1.1).
Ondernemingen die naast eigen huisvesting ook huisvesting inhuren moeten alle locaties, dus eigen en ingehuurde locaties, opnemen in de huisvestingslijst.
De steekproef wordt getrokken uit alle locaties.
De bepaling van de steekproef is de verantwoordelijkheid van de inspecteur. Hij dient zich op basis van de steekproef een goed beeld te kunnen vormen van de kwaliteit van de huisvesting. Voor het bepalen van de steekproef kunnen de volgende uitgangspunten worden gehanteerd:
- Er moeten altijd 'nieuwe' locaties in de steekproef voorkomen (als er voldoende locaties beschikbaar zijn)
- Er kunnen redenen zijn om locaties van vorig jaar op te nemen in de steekproef, bijvoorbeeld als er tekortkomingen waren geconstateerd. Dit ter bepaling aan de inspecteur.
- Er moet een goede verdeling over de diverse huisvestingsvormen zijn (woningen, vakantieparken, pension).
- Die goede verdeling impliceert dat als er maar één groot vakantiepark is, waar bv 25% van de bedden op zit, dit tijdens de periodieke controle toch opnieuw geïnspecteerd wordt.

Afhankelijk van het aantal locaties dat uit de administratie blijkt, wordt de grootte van de steekproef bepaald. Hierbij wordt de volgende staffel gehanteerd:
- 1-5 locaties: 2 locaties, tenzij er maar één locatie is.
- 6-10 locaties: 30%
- 11-20 locaties 25%
- 21-50 locaties: 20%
- 51-100 locaties: 10 locaties
- > 100 locaties: 15%

Stichting Normering Flexwonen

Controle per woonvorm
Controle locaties in verhouding tot huisvestingsvorm
Een huisvestingsvorm kan bestaan uit één of meerdere te controleren eenheden.
- reguliere woning: één eenheid
- hotel/pension: ten minste tien procent van de kamers met een minimum van 4 kamers
- wooneenheden in gebouwencomplex: ten minste tien procent van de eenheden met een minimum van 4 eenheden
- chalets/woonunits: ten minste tien procent van de chalets/woonunits met een minimum van 4 chalets/woonunits
- huisvesting op recreatieterrein: ten minste tien procent van de chalets/woonunits met een minimum van 4 chalets/woonunits

Planning De onderneming wordt 24 uur van te voren ingelicht over welke locaties uit de steekproef zijn gekomen en zodoende worden gecontroleerd

Kwalificatie van de normen
Binnen de normen wordt een onderscheid gemaakt tussen major tekortkomingen, minor tekortkomingen en aanbevelingen.
- Major tekortkomingen zijn bepalend voor de toekenning van het keurmerk, dienen binnen de vastgestelde periode te zijn opgelost en bepalen de bonus/malus voor de volgende inspectie.
- Minor tekortkomingen wegen minder zwaar bij de beslissing het keurmerk toe te kennen, moeten eveneens binnen de vastgestelde periode zijn opgelost, maar hebben geen invloed op de bonus/malus voor de volgende inspectie. Een minor tekortkoming die bij een volgende inspectie wederom blijkt, wordt bij die inspectie aangemerkt als een major tekortkoming.
- Ondernemingen kunnen daarnaast aanbevelingen krijgen, maar zijn vrij hier invulling aan te geven.

Bonus/malus-regeling
Goede resultaten tijdens de inspectie heeft gevolgen voor de volgende periodieke inspectie; in het daaropvolgende jaar worden minder locaties gecontroleerd. Dit geldt ook andersom, als een onderneming slecht presteert dan wordt in daaropvolgende inspectie een grotere steekproef gehanteerd.
De bonus/malus-regeling heeft geen gevolgen voor de frequentie van inspectie, maar wel voor het percentage dat wordt gehanteerd voor de steekproef van de locaties in het daarop volgende jaar. Daarbij wordt de volgende methodiek gehanteerd:
- Geen tekortkomingen: het steekproefpercentage wordt verlaagd met 5%, met een minimum van 10% (bij de eerste staffel blijft er een minimumcontrole van 2 locaties)
- Alleen minor tekortkomingen: geen gevolgen voor de steekproef
- 1/5 (20%) of minder van de locaties afgekeurd (major tekortkomingen): Geen gevolgen voor de steekproef
- meer dan 1/5 (20%) van de locaties afgekeurd bij de eerste controle: verhoging van de steekproefpercentage met 5% voor de controle van de volgende periodiek met een maximum van 50%

NB. Voor de herstelcontrole blijft het percentage gelijk aan het percentage dat gold voor de oorspronkelijke controle.

Spoedcontroles
Bij twijfels over de locaties van een geregistreerde onderneming heeft Stichting Normering Flexwonen de mogelijkheid spoedcontroles te laten uitvoeren. Gemeentes kunnen in het geval van gegronde vermoedens Stichting Normering Flexwonen vragen een spoedcontrole uit te laten voeren.

Stichting Normering Flexwonen

C. Beslisboom

De Controlerende Instelling (CI) zal uiterlijk zes weken na de controle de rapportage opleveren bij Stichting Normering Flexwonen. In deze rapportage geeft de CI een advies over welke vervolgstap de CI passend acht. De Stichting Normering Flexwonen zal op basis van deze beslisboom besluiten tot de toekenning van het huisvestingskeurmerk en opname in het register. In de situatie dat er uit de rapportage tekortkomingen blijken zal deze beslisboom worden gehanteerd voor de vaststelling van eventuele sancties. De gecontroleerde onderneming kan bij Stichting Normering Flexwonen in beroep tegen het besluit.

Drie weken na de controle zal de CI de concept-rapportage naar de gecontroleerde onderneming opsturen. Deze kan hier bij de CI tegen reclameren. Deze reclamatie wordt door de CI meegenomen in de definitieve rapportage en het bijbehorende advies dat zij drie weken later (na zes weken) stuurt naar Stichting Normering Flexwonen. Zodoende krijgt de CI drie weken de tijd om eventuele aanpassingen te doen alvorens de definitieve rapportage wordt vastgesteld.

De volgende beslisboom wordt gehanteerd:
- Geen tekortkomingen: Toekenning / behoud van het keurmerk
- Alleen ***minor*** tekortkomingen: Toekenning / behoud van het keurmerk
- ***Major*** tekortkomingen: zie onderstaande tabel

	Herstelbrief (oude regeling)	Herstelbrief (nieuwe regeling)	Herkeuring (nieuwe regeling)
1-2 locaties, steekproef 1-2	Nooit	Indien oplossen van majors goed schriftelijk te verifiëren is. Bij enige twijfel herkeuring[1].	Indien oplossen van majors niet goed schriftelijk te verifiëren is
3-5 locaties, steekproef 2	Nooit	Max 1 major, mits goed schriftelijk te verifiëren.	Meer dan 1 major[2].
6-8 locaties, steekproef 2	Nooit	Max 1 major, mits goed schriftelijk te verifiëren.	Meer dan 1 major.
9-10 locaties, steekproef 3	Nooit	Max 1 major, mits goed schriftelijk te verifiëren.	Meer dan 1 major.
11-13 locaties, steekproef 3 locaties	Nooit	Max 1 major, mits goed schriftelijk te verifiëren.	Meer dan 1 major.
14-20 locaties, steekproef 4 locaties	Nooit	Max 1 major, mits goed schriftelijk te verifiëren.	Meer dan 1 major.
21-23 locaties, steekproef 4 locaties	Nooit	Max 1 major, mits goed schriftelijk te verifiëren.	Meer dan 1 major.

[1] Bij ondernemingen met 1 of 2 locaties worden alle locaties geïnspecteerd. Herkeuring is niet nodig mits het oplossen van tekortkomingen heel goed schriftelijk, met foto's via Skype of film aangetoond kan worden.
[2] Bij ondernemingen met 3 locaties of meer is een herkeuring wel zinnig omdat er andere locaties zijn waar gecontroleerd kan worden of aan alle eisen wordt voldaan.

Stichting Normering Flexwonen

24-48 locaties, steekproef 5-9	Max 1 locatie met major(s)	Max 1 locatie met major(s)	Meer dan 1 locatie met major(s)
49-50 locaties, steekproef 10	Max 2 locaties met major(s)	Max 2 locaties met major(s)	Meer dan 2 locaties met major(s)
51- 99 locaties, steekproef 10 locaties	Max 2 locaties met major(s)	Max 2 locaties met major(s)	Meer dan 2 locaties met major(s)
100 – 199 locaties, steekproef 15 %	Max 1/5 locaties met majors (3-6 locaties)	Max 3 locaties met majors	Meer dan 3 locaties met major(s)
200 – 299 locaties steekproef 15%	Max 1/5 locaties met majors (6-9 locaties)	Max 4 locaties met majors	Meer dan 4 locaties met major(s)
300 – 399 locaties steekproef 15%	Max 1/5 locaties met majors (9-12 locaties)	Max 6 locaties met majors	Meer dan 6 locaties met major(s)
Meer dan 400 locaties Steekproef 15%	Max 1/5 locaties met majors (meer dan 12 locaties)	Max 7 locaties met majors	Meer dan 7 locaties met major(s)

Beschrijving sancties

Herstelbrief:
De onderneming dient aan de CI te bevestigen dat herstel heeft plaatsgevonden (deze bevestiging in voorkomende gevallen aantoonbaar maken middels foto- of filmmateriaal, facturen, Skype of anderszins). Door de onderneming dient duidelijk gemaakt te worden dat herstel, daar waar van toepassing, op alle locaties heeft plaatsgevonden en niet alleen op de locaties die uit de steekproef naar voren zijn gekomen en fysiek zijn geïnspecteerd.
De rapportage van de CI aan Stichting Normering Flexwonen inzake genomen maatregelen en het wel/niet voldoen aan de normen, dient binnen 4 weken na ontvangst van de herstelbrief door de onderneming, door Stichting Normering Flexwonen te zijn ontvangen.
Indien geen bevestiging wordt ontvangen, danwel dat de bevestiging onvoldoende waarborgen in zich draagt dat herstel heeft plaatsgevonden, dient alsnog herkeuring(en) uitgevoerd te worden.

Herkeuring
Indien een herkeuring wordt gesanctioneerd door Stichting Normering Flexwonen, dan wordt 50% van dezelfde locaties herkeurd en 50% nieuwe locaties. Het aantal zal gelijk zijn aan het oorspronkelijk aantal gecontroleerde locaties. Op basis van deze herkeuring zal er wederom een keuringsrapport worden overlegd aan Stichting Normering Flexwonen door de CI. Het definitieve herkeuringsrapport dient binnen 6 weken na ontvangst van opdracht tot uitvoering van een herkeuring door de onderneming door Stichting Normering Flexwonen te zijn ontvangen. Bij gesignaleerd (brand)gevaar moeten tekortkomingen zo spoedig mogelijk worden hersteld

Schorsing en verlies keurmerk
In de situatie dat er na de herkeuring weer tot een nieuwe tweede herkeuring wordt gesanctioneerd dan wordt de gecontroleerde onderneming tijdelijk geschorst uit het register. Dit wordt ook zichtbaar gemaakt in het register. Ook als er een herstelbrief wordt gesanctioneerd en deze wordt niet wordt ontvangen of niet voldoende wordt bevonden, wordt de onderneming geschorst uit het register.

Stichting Normering Flexwonen

Bij een schorsing krijgt de onderneming de mogelijkheid zich nog eenmaal te laten herkeuren. Hierbij wordt een volledig nieuwe steekproef getrokken op basis van het meest recente bonus/maluspercentage van de onderneming. Als de onderneming ook bij deze keuring niet aan de eisen voldoet dan wordt de onderneming uitgeschreven uit het register.

Stichting Normering Flexwonen

D. Aanvullende informatie over advies- en informatieplicht gebruiksbesluit

De eigenaar / verhuurder is in sommige situaties wettelijk verplicht een gebruiksmelding bij de gemeente te doen over het gebruik van de woning die hij of zij ter beschikking stelt voor kamergewijze verhuur en of een hotelfunctie, dan wel over een omgevingsvergunning voor brandveilig gebruiken beschikt. Dit kan o.a. zijn ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten.

In geval van een woonfunctie voor kamergewijze verhuur bij 5 of meer wooneenheden is een gebruiksmelding verplicht. Het Bouwbesluit 2012 stelt ook extra brandveiligheidseisen aan kamergewijze bewoning van een woonfunctie. Er is sprake van kamergewijze verhuur, indien er binnen een woning (zelfstandige woning met eigen toegang en wezenlijke voorzieningen), vijf of meer wooneenheden (één ruimte of stelsel van ruimten in gebruik door kamerbewoner) in gebruik zijn. Wooneenheden delen doorgaans één of meer wezenlijke voorzieningen (douche, toilet en keuken) met andere wooneenheden. In een dergelijk geval zijn rookmelders (zie artikel 6.21 lid 2 en 3 Bouwbesluit 2012) verplicht in elke verblijfsruimte en elke besloten ruimte tot aan de uitgang.

De Controlerende Instelling zal bij de gecontroleerde onderneming nagaan of deze gebruiksmelding is gedaan of de omgevingsvergunning brandveilig gebruiken is afgegeven. Op basis van het resultaat zal de controleur de onderneming informeren. Het volgende schema is daarbij leidend voor de controleur.

Informatieplicht & aanbeveling De Controlerende Instelling stelt vast welke van de volgende situaties aan de orde is op een gecontroleerde locatie.			
# woon-eenheden	Verblijfsvorm	Verplichte Gebruiksmelding	Verplichte Omgevingsvergunning voor brandveilig gebruik (gebruiksvergunning)
≤ 5 woon-eenheden	a,c & d (indien in gebruik voor de bestemming wonen)	Nee	Nee
> 5 woon-eenheden	a, c & d (indien in gebruik voor de bestemming wonen)	Ja	Nee

Op basis van het schema adviseert de CI de onderneming. Is dit niet het geval dan zal de CI de onderneming informeren over de gebruiksmelding en / of omgevingsvergunning brandveilig gebruiken en deze wettelijke verplichting. Deze informatieplicht behelst in ieder geval:

- Infoblad Kamergewijze verhuur - Bouwbesluit 2012 http://www.rijksoverheid.nl/ministeries/bzk/documenten-en-publicaties/brochures/2012/04/27/infoblad-kamergewijze-verhuur-bouwbesluit-2012.html
- Infoblad Vluchten bij brand - Bouwbesluit 2012 http://www.rijksoverheid.nl/ministeries/bzk/documenten-en-publicaties/brochures/2012/10/09/infoblad-bouwbesluit-2012-vluchten-bij-brand.html
- Infoblad Omgevingsvergunning en melding brandveilig gebruik - Bouwbesluit 2012 http://www.rijksoverheid.nl/ministeries/bzk/documenten-en-publicaties/brochures/2012/04/27/infoblad-omgevingsvergunning-en-melding-brandveilig-gebruik-bouwbesluit-2012.html

De CI zal de onderneming schriftelijk aanbevelen (a.) de gebruiksmelding alsnog bij de gemeente te doen of omgevingsvergunning brandveilig gebruik bij de gemeente aan te vragen en (b.) zich bij de gemeente te melden voor de mogelijkheid van een Bed-voor-Bed regeling. Op de website van het Expertisecentrum Flexwonen (www.flexwonenarbeidsmigranten.nl) voor Arbeidsmigranten is meer informatie te vinden over de Bed-voor-Bed regeling.