

Nadere regels voor tijdelijk wonen arbeidsmigranten 2017

Burgemeester en wethouders van de gemeente Alphen aan den Rijn overwegende dat het wenselijk is voor de uitoefening van hun bevoegdheid als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en artikel 4 van de bijlage II van het besluit omgevingsrecht (Bor), beleidsregels voor tijdelijk wonen vast te stellen; gelet op het bepaalde in artikel 4:81, 4:82 en 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht;

BESLUITEN vast te stellen de:

Nadere regels voor Tijdelijk wonen arbeidsmigranten 2017

Artikel 1 Begrippen

Agrarisch bouwperceel:

Perceel, zoals gedefinieerd in het betreffende bestemmingsplan.

Arbeidsmigrant:

Tijdelijke arbeider die zijn hoofdverblijf elders heeft.

Bestaand stads- en dorpsgebied

Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing, met inbegrip van daartoe bouwrijp gemaakte terreinen, ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid (uitgezonderd glastuinbouw), detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. (<http://staatvan.zuid-holland.nl/Paginas/Cijfers%20en%20kaarten/Kaarten/BSD.aspx>)

Buitengebied

De omgeving die buiten de definitie 'bestaand stads- en dorpsgebied' valt.

Huishouding

Persoon of groep personen die onderling een huishouden voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan.

Huisvesting arbeidsmigranten

Tijdelijke dan wel permanente voorzieningen ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten, die hun hoofdverblijf elders hebben.

Kamerverhuur

Een woonfunctie voor het verschaffen van een (tijdelijk) nachtverblijf aan één of meer huishouden, waarbij de bewoners samen één voordeur delen. Inwoning van een huishouden

(bestaande uit een persoon) bij een hoofdhuishouden (hospes/hospita) valt in deze beleidsregel niet binnen de reikwijdte van het begrip kamerverhuur.

Short- en midstay

Vormen van huisvesting, waarbij het de intentie is om niet langer dan respectievelijk 6 maanden tot 3 jaar te verblijven. Bij longstay gaat het om langere periodes, dan wel permanente vestiging.

Stichting Normering Flexwonen (SNF)

Stichting die de registers beheert van ondernemingen die aan de norm voor huisvesting van arbeidsmigranten voldoen en onderhoudt de normen. Organisaties die huisvesting voor arbeidsmigranten aanbieden kunnen een certificaat van de Stichting Normering Flexwonen behalen. Hiervoor dienen zij te voldoen aan de norm voor huisvesting van arbeidsmigranten (www.normeringflexwonen.nl).

Wabo

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Artikel 2 Algemene uitgangspunten

Deze beleidsregel wordt gebruikt bij het toetsen van aanvragen voor omgevingsvergunningen voor tijdelijk wonen en de huisvesting van arbeidsmigranten of andere groepen van personen. Dit voorzover het gebruik in strijd is met het vigerende bestemmingsplan, waarbij alleen medewerking verleend kan worden door een afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 2.12 van de Wabo of een opvolgende wettelijke bepaling met een gelijklopende strekking. Mantelzorg valt hier niet onder. De basis voor deze beleidsregel is gegeven in het beleidskader 'Tijdelijk wonen in Alphen aan den Rijn' uit 2015. Daarin is het volgende gesteld:

1. Er mag geen parkeeroverlast plaatsvinden. Er vindt een toets plaats op de gemeentelijke parkeernormen.
2. Er mag geen concentratie van huisvestingsvoorzieningen voor arbeidsmigranten of andere groepen van personen ontstaan in een straat of wijk
3. Er mogen geen belemmeringen ontstaan voor de (uitbreiding van) omliggende functies die mogelijk zijn binnen het geldende bestemmingsplan

4. De SNF normering is de minimale norm voor grotere, bedrijfsmatige vormen van kamerbewoning en logies. De gemeente Alphen aan den Rijn scherpt de normen aan tot minimaal 12m² woon- en slaapkamer per persoon.

Kleine woonvormen (woningen)

De grens voor kleinschalige verhuurvormen wordt voor bestaande woningen gelegd op maximaal 4 personen. Vergunningsaanvragen van deze schaal kunnen zondermeer getoetst worden aan deze beleidsregel en er wordt in principe meegewerkt aan het afwijken van de regels in het bestemmingsplan. De regels hiervoor gelden voor alle vormen van kamerverhuur, dus ook voor niet-arbeidsmigranten. De regels die voor deze woonvorm gelden, zijn hierna in artikel 3.1 opgenomen.

Andere c.q. grotere woonvormen

In bijzondere gevallen mag de voorziening groter zijn. Deze locaties komen niet zondermeer in aanmerking voor huisvesting voor arbeidsmigranten of andere groepen van personen, maar worden ook afzonderlijk getoetst op ruimtelijke en maatschappelijke wenselijkheid, waarna wordt besloten of er wordt meegewerkt aan het afwijken van de regels in het bestemmingsplan. Bij grotere vormen dient ook met de omgeving contact te worden gelegd en gehouden over de huisvesting. Het gaat er daarbij om dat bewoners een aanspreekpunt hebben bij vragen en klachten en dat deze fatsoenlijk worden afgehandeld. De regels die voor deze woonvormen gelden, zijn hierna in artikel 3.2 opgenomen.

Grootte

Vanuit bouwwetgeving heeft de huurder van een kamer recht op minimaal 12 vierkante meter gebruiksoppervlakte (art. 7.18 Bouwbesluit 2012). Dat is de te verhuren kamer plus de gezamenlijk gebruikte ruimtes zoals keuken, toilet en wasgelegenheid. Bij het indelen in kamers dient hier rekening mee gehouden te worden. Bij grotere woonvormen dient daarnaast de normen van de Stichting Normering Flexwonen (SNF) te worden gehanteerd.

Artikel 3 Afwijkingsregels per wooncategorie

Huisvesting vindt bij voorkeur plaats in gebieden waar huisvesting van arbeidsmigranten een positief effect of weinig nadelig effect heeft op de leefbaarheid. In deze beleidsregel wordt onderscheid gemaakt in verschillende typering van categorieën waarbinnen, onder voorwaarden, huisvesting van werknemers mogelijk kan worden gemaakt middels een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan.

Artikel 3.1 Kleine vormen van kamerverhuur

Op alle locaties waar wonen is toegestaan, is kamerverhuur mogelijk met inachtneming van de volgende regels:

1. Er is slechts sprake van kleinschalige huisvesting, dat wil zeggen:
 - a) per locatie is slechts sprake van huisvesting voor maximaal 4 personen;
 - b) de huisvesting vindt plaats binnen de vigerende bebouwingsmogelijkheden (bouwvlak en bouwregels).
2. De verhuurder moet ervoor zorgen dat er geen overmatige overlast ontstaat voor omwonenden.
3. Als er geen hoofdbewoner in het pand aanwezig is, zorgt de verhuurder voor een vast aanspreekpunt voor omwonenden die 24 uur per dag, zeven dagen in week telefonisch bereikbaar is en binnen een uur ter plaatse kan zijn.
4. Bewoners die langer dan vier maanden in Nederland (zullen) verblijven moeten worden ingeschreven in de Basisregistratie personen van de gemeente.
5. Binnen stads- of dorpsgebied dient er minimaal 200 meter loopafstand te zijn tussen een tweede grote vorm van huisvesting van arbeidsmigranten.

Artikel 3.2 Grote vormen van kamerverhuur of logies

Hieronder valt de huisvesting van arbeidsmigranten of andere groepen van personen in complexen of gebouwen zoals woningen, bedrijfsgebouwen, kantoorpanden en maatschappelijk vastgoed waarbij bedrijfsmatig meer dan 4 personen worden gehuisvest.

Naast een individuele beoordeling op ruimtelijke en maatschappelijke aanvaardbaarheid, dient tenminste te worden voldaan aan de volgende voorwaarden :

1. Binnen stads- of dorpsgebied dient er minimaal 200 meter loopafstand te zijn tussen een tweede grote vorm van huisvesting van arbeidsmigranten.
2. Er moet worden voldaan aan de in de vigerende parkeernota gestelde eisen.
3. Bij het huisvesten van arbeidsmigranten is de verhuurder in het bezit van het keurmerk van de Stichting Normering Flexwonen (SNF Keurmerk); bij huisvesting van andere groepen moet in ieder geval worden voldaan aan de hierin gestelde normen.
4. Er mogen geen belemmeringen ontstaan voor (de uitbreiding van) omliggende functies die mogelijk zijn binnen het geldende bestemmingsplan.
5. Bewoners die langer dan vier maanden in Nederland (zullen) verblijven moeten worden ingeschreven in de Basisregistratie personen van de gemeente.
6. De voorziening is uitsluitend bedoeld voor personen die tijdelijk verblijven (short- en midstay).

Artikel 3.2.1. Communicatie

1. Alvorens een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen en te communiceren met (Alphense) media en bewoners, treedt de aanvrager in overleg met de gemeente om een communicatieplan op te stellen.
2. Indien de gemeente na beoordeling van het communicatieplan van mening is, dat een goede communicatie onvoldoende geborgd is, kan dat reden zijn om de vergunningaanvraag af te wijzen.
3. Het communicatieplan wordt getoetst aan de volgende voorwaarden.
 - a) De aanvrager betreft de omwonenden actief bij zijn plannen.
 - b) De aanvrager stelt een protocol op over hoe hij overlastsituaties gaat voorkomen. Daarbij stelt hij in ieder geval een aanspreekpunt of contactpersoon aan die 24 uur per dag bereikbaar is voor vragen en klachten van zowel omwonenden als huurders.
 - c) De aanvrager stelt (meertalige) huisregels op voor zijn huurders met bijbehorende sancties;

Artikel 3.2.2. Beheer en preventie overlast

1. Het voorkomen van overlast in de directe omgeving van huisvestingsfaciliteit is de verantwoordelijkheid van de verhuurder.
2. De aanvrager realiseert per huisvesting minstens 40m² aan gemeenschappelijke ruimte, waaronder binnen- en buitenruimte en een rookruimte. Bij een huisvesting van meer dan 25 personen wordt dit aantal wordt vermeerderd met 1,5m² per persoon .
3. De ondernemer die arbeidsmigranten wenst te huisvesten maakt inzichtelijk hoe hij of zij de huisvestingsgelegenheid adequaat denkt te kunnen beheren. Het gemeentebestuur moet de wijze van het beheer goedkeuren. Bij bedrijfsmatige huisvesting van meer dan 50 arbeidsmigranten zorgt de ondernemer in ieder geval 24 uren beheer door middel van het aanwijzen van één of meerdere beheerders die permanent (lees: 24 uur per dag) aanwezig zijn.

Artikel 3.2.3. Huisvesting van werknemers bij een agrarisch bedrijf in het buitengebied

- De gemeente kan medewerking verlenen aan een planologische procedure voor huisvesting van werknemers op een agrarisch bedrijf in het buitengebied onder de volgende voorwaarden:
1. Verbouwing/nieuwbouw binnen agrarisch bouwblok is toegestaan voor de huisvesting van werknemers die op het bestaande agrarische bedrijf werken gedurende piekseizoenen.
 2. Het maximale aantal te huisvesten personen wordt afgestemd op de omvang van de eigen bedrijfsactiviteiten van het betrokken bedrijf, met een maximum van 20 personen per agrarisch bouwblok.
 3. Plaatsing van een of meerdere woonunits is toegestaan als er aantoonbaar sprake is van noodzaak tot piekopvang.
 4. Ten aanzien van sub punten 1, 2, en 3 geldt dat het bevoegde orgaan advies inwint bij een agrarisch deskundige.
 5. Plaatsing van een woonunit wordt uitsluitend toegestaan als een verbouwing constructief niet mogelijk is.
 6. Woonunits of 'overige huisvesting', kampeermiddelen, toercaravans, kampeerauto's, tenten of andere vormen van bewoning die niet voldoen aan de SNF kwaliteitseisen worden niet toegestaan.
 7. Na afloop van de vergunningstermijn (maximaal 10 jaar) worden de woonunits verwijderd. Hiertoe behoeft het bevoegd gezag geen afzonderlijke aanschrijving te doen.

Artikel 4 Certificering

1. Bij het huisvesten van arbeidsmigranten is de verhuurder in het bezit van het keurmerk van de Stichting Normering Flexwonen (SNF Keurmerk); bij huisvesting van andere groepen moet in ieder geval worden voldaan aan de hierin gestelde normen.
2. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bedrijfsmatig huisvesten van arbeidsmigranten wordt vooraf getoetst aan de normen van het SNF Keurmerk, inclusief de aanbevelingen (zie bijlage 1).
3. Uitzendorganisaties die zich (mede) bezighouden met huisvesting van arbeidsmigranten dienen in het bezit te zijn van het NEN 4400-1 c.q. NEN 4400-2 certificaat waaruit hun goed werkgeverschap blijkt.

Artikel 5 Inschrijven Basisregistratie personen

De verhuurder van een huisvestingslocatie voor arbeidsmigranten zorgt ervoor dat arbeidsmigranten zich inschrijven in de Basisregistratie personen van de Gemeente 3 maanden nadat zij zijn begonnen met hun werkzaamheden en wanneer zij van plan zijn om langer dan 4 maanden in de gemeente te werken.

Artikel 6 Overige bepalingen

1. Waar van toepassing worden in een anterieure overeenkomst voorwaarden uit deze beleidsregel opgenomen.
2. Het college neemt in alle gevallen de eventuele concentratie van huisvestingsvoorzieningen in een straat, buurt of centrum mee in de overwegingen voor het meewerken aan een planologische procedure.

Artikel 7 Hardheidsclausule

Het college van B&W heeft de bevoegdheid om, in gevallen die naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leiden, ten gunste van de aanvrager af te wijken van de beleidsregel. Indien van toepassing, wordt daarbij gebruik gemaakt van de Bed-voor-bed regeling.

Artikel 8 Inwerkingtreding en citeertitel

Het besluit treedt in werking op de dag na bekendmaking op de gemeentepagina en de daarvoor bestemde media.

De officiële en citeertitel van deze beleidsregel is 'Nadere regels Tijdelijk wonen arbeidsmigranten 2017'.

Bijlage: normen SNF keurmerk

Hieronder vind u een samenvatting van de belangrijkste normen van de Stichting Normering Flexwonen. Een CI (Certificerende Instelling) controleert een huisvester op het naleven van de normen.

Onderstaande bedrijven voeren inspecties uit:

- Crop Certificering
- Qualitatis Inspectie BV
- SKW Certificatie BV
- VRO Certification BV

1. Ruimte en Privacy

1.1. Actueel overzicht van het aantal bewoners op locatie. Op dit overzicht staat per huisvestingslocatie vermeld wie er aanwezig zijn (naam, geboortedatum, BSN, kopie identificatiebewijs)

1.2. De toegestane verblijfsvormen:

- a. Reguliere woning
- b. Hotel/pension
- c. Wooneenheden in gebouwencomplex
- d. Woonunits
- e. Huisvesting op recreatieterrein
- f. Overig

1.3. Bewoners hebben minimaal 10m² gebruiksoppervlak per persoon. De gemeente Alphen aan den Rijn hanteert een strengere norm. Momenteel wordt verwezen naar de norm van het Bouwbesluit, die is met 12m² strenger.

1.4. Bewoners hebben in hun slaapvertrek per persoon voldoende ruimte voor een bed, een kast en een stoel

1.5. Tijdens de controle wordt gecontroleerd of de daadwerkelijke bezetting klopt bij wat er uit de administratie blijkt. Het is belangrijk om een up-to-date administratie bij te houden van bewoners.

2. Sanitair, Veiligheid en Hygiëne

2.1. Er is minimaal 1 toilet per 8 personen

2.2. Er is minimaal 1 douche per 8 personen

2.3. Veiligheid op locatie

- 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)

- Verlichting en elektriciteit voorziet in natte ruimten:

o Is spatwaterdicht

o Is geschikt voor gebruik in natte ruimtes.

- Omstandigheden die tot gevaar of verwonding kunnen leiden dient te worden voorkomen

- Omstandigheden die tot gevaar of verwondingen kunnen leiden dienen te worden voorkomen.

2.3.2. Hygiëne op locatie

Hygiëne in en om de woonlocatie dient duidelijk gewaarborgd te zijn

Twee aandachtspunten:

- de deugdelijke ventilatie van de natte ruimten. Dit kan middels natuurlijke ventilatie of een mechanische installatie in combinatie met voldoende beluchting;
- De schimmelvorming in de badkamers en/of keukens.

2.4. Gaskachel en geiser moeten gecontroleerd zijn door een erkend bedrijf en dus aan alle veiligheids-eisen voldoen.

3. Voorzieningen

3.1. Koelkast, 30 liter koel-/vriesruimte per persoon

3.2. Kookplaat/platen, minimaal 4 pitten, bij meer dan 30 personen minimaal 1 pit per 2 personen.

4. Informatievoorziening en overige eisen

4.1. Informatiekaart in landstaal van bewoners, bevat ten minste telefoonnummers van;

- Eigen hulpverlener;

- Regiopolitie;

- Brandweer;

- 112 (in levensbedreigende situaties);

- Verkorte huis- en leefregels in landstaal van bewoners.

4.2. Informatiekaart opgehangen op centrale plaats in woonlocatie

4.3. Bij gesloten slaapkamers kan de inspecteur terugkomen voor een herinspectie.

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.

5. Brandveiligheid

5.1. Maatregelen in de woning:

5.1.1. Brandblussers

- De brandblussers zijn gekeurd en de keuring is nog geldig

- Er is 6 liter blusmiddel aanwezig

- Er is een brandblusser van minimaal 21 liter binnen 5 meter van iedere plaats waar gekookt wordt (binnen handbereik)

- Er staat een instructie

- Voor gebruik op elke brandblusser

5.1.2. Er is een blusdeken bij elke kookgelegenheid.

5.1.3. Er zijn werkende rook- en Co-melders op voorgeschreven plaats gemonteerd.

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 gebeurd. De CI informeert de onderneming over de mogelijkheid om met de gemeente een Bed-voor-Bed regeling af te spreken.

5.3. 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.

6. Goed werkgeverschap

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'. 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, incl. bijbehorende sancties;

- 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.

Aldus vastgesteld in de vergadering d.d. 31 oktober 2017

College van burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,

de secretaris, de burgemeester,

drs. ing. P.D. Wekx MBA, mr. drs. J.W.E. Spies