

Aanvullend afwegingskader middelgrote en grootschalige vormen van 'short stay'

Het College van burgemeester en wethouders van Uden;

overwegende dat:

- er behoefte is aan een aanvullend afwegingskader om te kunnen bepalen of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat bij de huisvesting van expats en buitenlandse werknemers die tijdelijk verblijven in een 'short stay';
- er sprake moet zijn van een gezonde leefomgeving voor de bewoners van een 'short stay';
- het belangrijk is de leefbaarheid in de omgeving van een 'short stay' te waarborgen;
- er daarom aanvullende toetsingscriteria geformuleerd zijn waaraan initiatieven moeten voldoen voor middelgrote en grootschalige vormen van 'short stay' voor de huisvesting van expats en buitenlandse werknemers die tijdelijk in Nederland verblijven;

gelet op artikel 2.12. eerste lid, onder a, sub 2, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 3.1.2 van het Besluit ruimtelijke ordening en artikelen 1:3, vierde lid, en 4:81, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht;

besluit(en)

vast te stellen de beleidsregels:

'Aanvullend afwegingskader middelgrote en grootschalige vormen van 'short stay''

Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen

Artikel 1. Begripsomschrijvingen

In deze beleidsregels wordt verstaan onder:

- a. grootschalige vorm van 'short stay': logiesgebouw voor de huisvesting van 50 personen of meer.
- b. logiesgebouw: een gebouw specifiek ingericht voor het bedrijfsmatig (nacht)verblijf aanbieden, waarbij het kenmerk is dat de betreffende personen het hoofdverblijf elders hebben;
- c. middelgrote vorm van 'short stay': logiesgebouw voor de huisvesting van meer dan 10 en minder dan 50 personen.
- d. onzelfstandige woonruimte: een (complex van) woonruimte(n) waarbij men wezenlijke voorzieningen, zijnde keuken, badkamer en toilet, gemeenschappelijk moet gebruiken en waarvan de deur van het privévertrek uitkomt op een gemeenschappelijke (verkeers)ruimte;
- e. 'short stay': het structureel aanbieden van niet-zelfstandige woonruimte in een logiesgebouw voor tijdelijke bewoning voor een aaneensluitende periode van tenminste één week en maximaal 12 maanden.

Hoofdstuk 2. Aanvullende toetsingsregels en criteria

Artikel 2. Algemeen

- a. Dit afwegingskader is van toepassing op initiatieven voor de bebouwde kom van de gemeente: gebieden die als 'Bestaand stedelijk gebied (stedelijk concentratiegebied en kernen in landelijk gebied)' of als 'Zoekgebied stedelijke ontwikkeling, stedelijk concentratiegebied' zijn aangeduid in de 'Verordening ruimte Noord-Brabant' (versie: geconsolideerd januari 2019) van de provincie Noord-Brabant.
- b. Dit afwegingskader is een aanvulling op en uitwerking van het 'Huisvestingsbeleid (tijdelijke) arbeidsmigranten', zoals dat door de raad in december 2014 is vastgesteld.
- c. Dit afwegingskader is een aanvulling op de 'Uitvoeringsregels toepassing afwijkingmogelijkheden voor het gebruiken van woningen voor andere huisvestingsvormen', zoals die in maart 2016 door het college zijn vastgesteld.

Artikel 3. Eisen aan woonruimte en bijbehorende voorzieningen

- a. Per cluster van slaapkamers (tot een maximum van 16 slaapkamers dienen er voldoende voorzieningen te worden gerealiseerd voor een aanvaardbaar en gezond leefklimaat:
 1. voor iedere 4 te huisvesten personen een kookplaat, douche en wc;

2. voor iedere cluster een gezamenlijke ruimte voor het bereiden van maaltijden, eten en recreëren;
 3. een wasruimte.
- b. In een slaapkamer mogen maximaal 2 personen worden gehuisvest die ieder in deze slaapkamer ten minste de beschikking hebben over een oppervlakte van 7 m².

Artikel 4 Eisen aan het beheer

- a. Het bedrijf dat de exploitatie voor haar rekening neemt dient te beschikken over het keurmerk c.q. te zijn aangesloten bij ABU, NBBU, SNA of gelijkwaardig. Deze keurmerken vertegenwoordigen kwaliteitseisen, onder andere op het gebied van arbeidsvoorwaarden, afdracht van sociale premies, veiligheid op de werkvloer en gedragsregels.
- b. In iedere grootschalige vorm van 'short stay' dient fulltime een beheerder aanwezig te zijn die naast aandacht en zorg voor het gebouw ook als 'hospes/hospita' aandacht heeft voor het welzijn van de bewoners en het samenwonen.
- c. In iedere middelgrote vorm van 'short stay' dient minimaal dagelijks beheer aanwezig te zijn (aantal uren nader te bepalen aan de hand van de omvang van de huisvestingslocatie).
- d. Met de beheerder van een 'short stay' dienen nader afspraken te worden gemaakt. Belangrijke uit te werken onderdelen van het beheer zijn onder meer het zorgen voor een goede communicatie met de buurt en voor een goed huis- en klachtenreglement en het bijhouden van een nachtregister waarin minimaal zijn opgenomen: personalia en contactgegevens, datum aanvang huisvesting, datum beëindiging huisvesting. Belangrijk onderdeel van het invulling geven aan het begrip 'hospes/hospita' is de aandacht voor het welzijn van de bewoners, zoals het toe- of begeleiden naar sociale activiteiten die of op de locatie of in de gemeente worden geboden, ter voorkoming van eenzaamheid en/of vervallen in ongezonde leefstijl met risico's op verslaving/molest en/of vatbaar zijn voor ondermijning.
- e. Op de locatie zorgt de beheerder eveneens als invulling van het begrip 'hospes/hospita' voor voorlichting en informatie aan de bewoners, bij voorkeur in de taal van de bewoners, maar in ieder geval ook in de Nederlandse en Engelse taal. Naast de informatie als opgenomen in de SNF-norm dient ook informatie ter beschikking te zijn over (de samenvatting van de) cao voor uitzendkrachten, informatie over scholing, gezondheidszorg en sociale voorzieningen in de gemeente Uden.

Artikel 5 Eisen aan parkeervoorzieningen, stallingen en afvalinzameling

- a. Voor de parkeerbehoefte bij een 'short stay' wordt uitgegaan van minimaal 1 parkeerplaats per kamer, uitgaande van maximaal 2 te huisvesten personen per kamer, en 2 parkeerplaatsen voor de beheerderswoning. Deze parkeerbehoefte moet op eigen terrein worden gerealiseerd. Bij het bepalen van de beschikbare parkeerplaatsen voor de ontwikkeling dient ook de parkeerbehoefte te worden meegenomen van de overige functies (bedrijven, kantoren en woningen) die gebruik maken van het perceel of het beoogd parkeerterrein.
- b. In het pand of op eigen terrein is bovendien voldoende ruimte voor het stallen van (brom- en snor-)fietsen en het plaatsen van containers voor huishoudelijk afval ten behoeve van de bewoners van het pand. Dit om te voorkomen dat situaties ontstaan in strijd met de Algemeen Plaatselijke verordening (APV) of de Afvalstoffenverordening.

Artikel 6 Eisen aan omgevingsdialoog

- a. Voorafgaand aan het besluit om (principe)medewerking te verlenen dient een omgevingsdialoog plaats te vinden conform de spelregels die de gemeente daarvoor heeft opgesteld.
- b. Gelet op de maatschappelijke gevoeligheid dient deze omgevingsdialoog in overleg met de gemeente te worden voorbereid.
- c. De initiatiefnemer legt de resultaten van deze dialoog conform de spelregels vast in een verslag dat voor akkoord is getekend door de deelnemers aan de omgevingsdialoog.

Artikel 7 Tijdelijke afwijking voor 5 jaar

- a. Op dit moment is onduidelijk hoe de arbeidsmarkt zich in de toekomst gaat ontwikkelen, gezien de trend naar circulaire economie, lokale zelfvoorzienendheid en de wens om inclusie ook binnen de arbeidsmarkt te realiseren. Bovendien is het voor beide partijen, gemeente en aanvrager, nieuw om te werken met een afwegingskader en het toezien op naleving. Gezien deze onzekerheden wordt het afwijkend gebruik in eerste instantie toegestaan voor een periode van 5 jaar.
- b. Afhankelijk van hoe de vraag naar de huisvesting van expats en buitenlandse werknemers zich gaat ontwikkelen, de aanvrager zich houdt aan de gestelde criteria en randvoorwaarden en de beleving vanuit de wijk, vindt aan het eind van die periode een nieuwe afweging plaats met de mogelijkheid om het afwijkend gebruik eenmalig met 5 jaar te verlengen. Naast stopzetting of voorzetting onder gelijke condities behoort dan ook verlenging met gewijzigde condities tot de mogelijkheden.

Hoofdstuk 3. Slotbepalingen

Artikel 8. Inwerkingtreding

Deze beleidsregels treden in werking op de dag na publicatie.

Artikel 9. Titel

Deze beleidsregels worden aangehaald als 'Aanvullend afwegingskader middelgrote en grootschalige vormen van 'short stay''.

Uden, 12 november 2019

*Burgemeester en wethouders van Uden
de secretaris
drs. D. van Deurzen*

*de burgemeester
drs. H.A.G. Hellegers*

Toelichting op aanvullend afwegingskader

Wat is 'short stay'

Dit is het structureel aanbieden van niet-zelfstandige woonruimte voor tijdelijke bewoning voor een aaneensluitende periode van tenminste één week en maximaal 12 maanden. Een 'short stay' kenmerkt zich daarmee door een relatief korte verblijfsduur. Er is veel verloop (hoge doorloopsnelheid) en daardoor is het een functie die een andere dynamiek heeft dan die van een reguliere woning.

Gezond leef- en woonklimaat

Binding van de bewoners van de 'short stay' met de woonomgeving is niet te verwachten. Het is wel een vorm van wonen en daarom ook van belang om de aspecten van welzijn, ontmoeting en bereik van voorzieningen te betrekken bij het beoordelen van een dergelijk initiatief. Wijkbewoners zullen zich door de hoge doorloopsnelheid van een dergelijke voorziening gauw onveilig gaan voelen. Je weet namelijk niet meer wie je buurman is. Het 'kennen' van de burens is van belang om je sociaal veilig te voelen. Een dergelijk initiatief met enige omvang past daarom niet midden in een woonwijk. Bij de beoordeling van een locatie is het van belang of deze enerzijds voldoet aan het vereiste van de 'bereikbaarheid van voorzieningen' en anderzijds de sociale veiligheid van een nabij gelegen woonwijk niet gaat belemmeren. Deze sociale veiligheid kan wel in gedrang komen bij te grote aantallen tijdelijke bewoners in relatie tot de beschikbare ruimte voor ontmoeting en het welzijn van deze tijdelijke bewoners.

Doel is niet het maximaal aantal arbeidsmigranten te huisvesten, maar per locatie de draagkracht van zowel de locatie als de omgeving te bepalen, zodat de arbeidsmigranten op een sociaal-maatschappelijk aanvaardbare wijze worden gehuisvest. Indien te veel arbeidsmigranten op een te klein oppervlak worden gehuisvest, met te weinig privacy en te weinig mogelijkheden op ontmoeting en ontspanning, heeft dit een negatief gevolg voor hun welzijn. Dit heeft met elkaar tot gevolg dat zorg verleend moet gaan worden (voor de bewoners van de 'short stay' of de bewoners van de nabij gelegen woonwijk). Deze 'oorzaak en gevolg redenering' is gebaseerd op ervaringen in den lande met vergelijkbare woonvormen.

Mogelijk gevolg kosten, omgeving gebonden

Vanuit verveling, eenzaamheid en/of gebrek aan privacy, is de kans groot dat arbeidsmigranten gaan 'rondzwerven' in de omgeving op de tijden dat zij niet aan het werk zijn. Doordat zij ook geen binding hebben met de omgeving waarin ze wonen, is de kans groot dat zij zich ook niet verantwoordelijk of betrokken voelen bij de kwaliteit van die omgeving. Dat kan zich uiten in vervuiling van kamer, gebouw en directe omgeving met alle gevolgen van overlast, vernieling en aantrekkende werken naar subversieve elementen. Nog los van overlast door ongedierte. Het bestrijden van deze gevolgen komt voor rekening van de gemeente.

Mogelijk gevolg kosten, persoonsgebonden

Bij de beoordeling van een 'short stay' is het van groot belang dat er voldoende is voorzien in het welzijn van de arbeidsmigranten. Bijvoorbeeld door de mogelijkheid om gezamenlijk de maaltijd te bereiden en te eten of door het beperken van het aantal personen per kamer om te zorgen voor voldoende privacy en andere ontspanningsmogelijkheden dan alleen in bed liggen. Het huisvesten van te veel personen op een kamer heeft als gevolg te weinig privacy. Dit veroorzaakt stress en dat is weer een basis voor 'middelengebruik' zoals alcohol of drugs en verdere ongezonde leefstijl. Deze ongezonde leefstijl kan directe zorgkosten voor de gemeente tot gevolg hebben voor deze bewoners (bijvoorbeeld in geval van onverzekerde zorg, of beroep op Wmo, want het gaat om ingezetenen van de gemeente). Echter het onveilig voelen van buurtbewoners als gevolg van vervuilende omgeving met wisselende samenstelling en het in 'kennelijke staat aantreffen' van onbekenden, kan ook leiden tot stress bij die wijkbewoners met een groter beroep op Wmo (zoals psychische ondersteuning etc.). Al deze kosten komen voor rekening van de gemeente en haar eventuele ketenpartners.

Zorgen voor goede voorzieningen en goed beheer

Ervaringen elders in het land met 'short stay' in grootschalige locaties laten zien dat het van groot belang is te zorgen voor voldoende voorzieningen en privacy. Belangrijke succesfactor is verder de aanwezigheid van een beheerder. Deze heeft niet alleen taken als 'conciërge', maar is voor de arbeidsmigranten ook het aanspreekpunt voor informatie over bijv. huisarts/tandarts, inschrijving bij de gemeente en hoe andere zaken in Nederland geregeld zijn. Het begrip 'hospes/hospita' is opgenomen en nader toegelicht om aan te geven dat ook de aandacht voor het welzijn van de bewoners belangrijk is. Daarnaast is de beheerder eerste aanspreekpunt voor omwonenden en omliggende bedrijven, indien daar vragen zijn of problemen worden ervaren met de bewoners van de 'short stay'. Bij een logiesgebouw voor de huisvesting van 50 personen of meer dient een fulltime beheerder aanwezig te zijn. Bij kleinere voorzieningen dient minimaal dagelijks beheer aanwezig te zijn en wordt het aantal uren nader bepaald aan de hand van de omvang van de huisvestingslocatie.