

## REGELING HUISVESTING ARBEIDSMIGRANTEN MOERDIJK

Het college van burgemeester en wethouders, in zijn vergadering van 24 mei 2022;

overwegende dat,

het gewenst is om een nadere regel vast te stellen omtrent **de huisvesting van arbeidsmigranten**

gelet op artikel 2 en 3 van de Verordening huisvesting arbeidsmigranten Moerdijk;

b e s l u i t

vast te stellen de volgende:

### **Regeling huisvesting arbeidsmigranten gemeente Moerdijk**

#### ***Hoofdstuk 1 Verhuurdervergunning (hierna te noemen "vergunning")***

##### **Artikel 2. Vergunningen**

Het college verleent vergunningen voor de realisatie en exploitatie van huisvestingsvoorzieningen voor de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten.

Een aanvraag ziet op één huisvestingsvoorziening.

Voor aanvragen voor huisvesting van arbeidsmigranten bij een agrariër, werkzaam op dat bedrijf, geldt een aangepaste vergunningprocedure en aangepaste voorwaarden zoals aangegeven in artikel 18, 19, 20 en 21.

#### ***Hoofdstuk 2 Aanvraag en verlening vergunning***

##### **Artikel 3 Bekendmaking te vergeven vergunning**

Het college maakt bekend dat een vergunning voor de huisvesting van arbeidsmigranten verleend kan worden.

Het college geeft in deze bekendmaking aan voor welk gebied een vergunning aangevraagd kan worden.

Het college geeft in deze bekendmaking aan voor hoeveel arbeidsmigranten maximaal vergunningen kunnen worden verleend om te huisvesten.

De bekendmaking vindt in elk geval plaats:

In het elektronisch gemeenteblad van de gemeente Moerdijk;

In de Moerdijkse bode;

Op de gemeentelijke website.

In de bekendmaking vermeldt het college:

De termijn waarbinnen een aanvraag om een vergunning moet worden ingediend;

De eisen waaraan een aanvraag moet voldoen;

De procedure hoe de vergunningen worden verdeeld;

De geldigheidsduur van de vergunning

##### **Artikel 4 Indieningstermijn aanvraag**

Een aanvraag om een vergunning moet binnen de in de bekendmaking gestelde termijn als bedoeld in artikel 3 lid 5, worden ingediend.

Een aanvraag die na afloop van de indieningstermijn is ontvangen wordt geweigerd, tenzij in de indieningstermijn geen aanvraag is ingediend.

##### **Artikel 5 Eisen aan een aanvraag**

Een aanvraag als bedoeld in artikel 2 gaat in het geval van een aanvraag van een rechtspersoon vergezeld van:

een bewijs van inschrijving in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel dat niet ouder is dan drie maanden;

een handtekening of handtekeningen van de statutair bestuurder of de statutaire bestuurders die bevoegd zijn de rechtspersoon te vertegenwoordigen.

Een aanvraag als bedoeld in artikel 2 gaat in het geval van een aanvraag van een natuurlijk persoon vergezeld van een handtekening van die natuurlijke persoon.

Een aanvraag als bedoeld in artikel 2 gaat vergezeld van:  
het volledige, naar waarheid ingevulde en ondertekende aanvraagformulier zoals ter beschikking wordt gesteld bij de bekendmaking.

Een kadastrale situatietekening van de locatie en directe omgeving met daarop de nieuwe gewenste functie(s) / het gebruik en aanduiding van parkeervoorzieningen / parkeerplaatsen;

Plattegrond van de gebouwen met gewenste indeling en functie aanduiding

een beheerplan

een werkwijze goed verhuurderschap

een plan voor de omgevingsdialoog

een beschrijving van de meerwaarde van de aanvraag

meerjarige samenwerkingsovereenkomst(en) met bedrijven die gevestigd zijn in de regio West-Brabant, waarvan minimaal 50% gevestigd in Moerdijk en arbeidsmigranten inhuren.

inschrijfbewijs van register SNF

een omgevingsvergunning

de Bibob-toets (wordt uitgevoerd bij de aanvraag omgevingsvergunning)

De stukken zoals bedoeld in lid 3 onder h, i, j en k, hoeven pas aangeleverd te worden nadat de omgevingsvergunning is verleend

### **Artikel 6 Indieningswijze aanvraag**

Een aanvraag wordt schriftelijk of digitaal ingediend.

### **Artikel 7 Procedure vergunningverlening**

De verlening van de vergunning vindt plaats via het doorlopen van twee fasen:

Fase 1: toetsing aan de weigeringsgronden genoemd in artikel 5 van de verordening en aan de weigeringsgronden genoemd in artikel 17 van deze regeling en

Fase 2: een vergelijkende inhoudelijke toetsing van de aanvragen, als bedoeld in artikel 16.

Als tijdens de fase 1-toets sprake is van een weigeringsgrond wordt de vergunning geweigerd. De aanvraag doet dan niet mee aan de fase 2-toets.

### **Artikel 8 Verlening vergunning**

Het college verleent een vergunning aan de aanvragers van de plannen die op basis van de inhoudelijke beoordeling de meeste punten krijgen toegekend, tot het gestelde maximale aantal huisvestingsplaatsen is bereikt.

Indien binnen het maximale aantal huisvestingsplaatsen twee of meer aanvragers dezelfde totaalscore behalen op basis van de inhoudelijke beoordeling als bedoeld in artikel 16, en beide plannen zijn samen niet mogelijk, dan wordt de vergunning verleend aan de aanvrager aan wie de hoogste score is toegekend op 'sub criterium 4: Meerwaarde initiatief.'

Indien aanvragers als bedoeld in het tweede lid ook dezelfde score behalen op basis van de score op 'sub criterium 4: Meerwaarde initiatief' en het bepaalde in het tweede lid dus geen oplossing biedt, dan wordt geloot tussen die aanvragers.

De loting als bedoeld in het derde lid is openbaar en wordt voltrokken door een notaris.

De vergunning wordt verleend voor dezelfde periode waarvoor de omgevingsvergunning wordt afgegeven, met een maximum van 20 jaar.

## **Hoofdstuk 3 Voor waarden**

### **Artikel 9 Voorwaarden locatie**

Het plan moet passen binnen het "afwegingskader passendheid omgeving voor huisvesting arbeidsmigranten" zoals vastgesteld door de raad op 15 juli 2021 om te kunnen voldoen aan artikel 5 lid 2 van de verordening huisvesting arbeidsmigranten waarin het overleggen van een omgevingsvergunning verplicht wordt gesteld.

## Artikel 10 Voorwaarden ontwikkelplan

1. Het plan dient te voldoen aan de geldende eisen van de bouwregelgeving met minimaal kwaliteitsnorm Stichting Normering Flexwonen (SNF) of Agrarisch Keurmerk Flexwonen (AKF) of een nieuw landelijk vastgesteld keurmerk. Geclusterde huisvesting dient tevens hiervoor te zijn gecertificeerd.

Short stay: maximaal 80% van de huisvestingsvoorziening is voor de short stay en bestaat uit zelfstandige verblijfsruimten en onzelfstandige verblijfsruimten.

Een short stay verblijfseenheid bestaat uit maximaal zes onzelfstandige afsluitbare verblijfsruimten. In één verblijfseenheid moeten een toilet en badkamer(s) in afsluitbare ruimten en een keuken en woonkamer aanwezig zijn. Maximaal per 4 personen is een badkamer aanwezig.

Een onzelfstandige verblijfsruimte is bestemd voor 1 persoon, of voor 2 personen indien er een relationeel verband is.

Minimaal 20% van het aantal huisvestingsplaatsen wordt als zelfstandige verblijfseenheid, met eigen toilet, badkamer en keuken, verhuurd aan arbeidsmigranten die langer in Nederland willen blijven.

Er is goede wifi beschikbaar, aangepast aan de capaciteit van de huisvestingsvoorziening en beschikbaar voor elke bewoner.

Een huisvestingsvoorziening heeft zowel binnen als buiten goede gemeenschappelijke ruimten, aangepast aan de capaciteit van de huisvestingsvoorziening.

Ruimte binnen kwalificeert als gemeenschappelijke ruimte als bedoeld in het zevende lid, indien:

de ruimte buiten een verblijfseenheid of verblijfsruimte is gelegen;

de ruimte gericht is op sport, recreatie, ontspanning of is ingericht voor algemene voorzieningen; en de ruimte geen expliciete verkeersfunctie heeft (zoals gangen en (lift)hallen).

Ruimte buiten kwalificeert als gemeenschappelijke ruimte als bedoeld in het eerste lid, indien:

de ruimte gericht is op sport, recreatie, ontspanning of is ingericht voor algemene voorzieningen; en de ruimte is gelegen op het terrein van de huisvestingsvoorziening.

De all-inclusief huurprijs is passend en acceptabel voor de gemiddelde arbeidsmigrant.

Het huur- en arbeidscontract wordt niet gekoppeld. Huurders van de huisvestingsvoorziening krijgen een zelfstandig schriftelijk tijdelijk huurcontract met de rechten en plichten met betrekking tot het gebruik van de verblijfsruimte in een voor hen begrijpelijke taal.

De verschijningsvorm is inpasbaar in de omgeving.

De huisvestingsvoorziening wordt duurzaam gerealiseerd.

## Artikel 11 Voorwaarden beheer

In elke huisvestingsvoorziening is 24/7 een beheerder bereikbaar die bevoegd is om maatregelen te nemen.

In een huisvestingsvoorziening van 100 personen of meer is tenminste één beheerder 24 uur per dag en 7 dagen in de week aanwezig.

Voor elke huisvestingsvoorziening is een beheerplan opgesteld.

Het beheerplan bevat tenminste:

een omschrijving van de manier waarop de verplichting uit het eerste en tweede lid wordt vervuld;

een meertalig huisreglement; in Nederlands, Engels en de taal van de aanwezige arbeidsmigranten, waarin wordt beschreven hoe wordt omgegaan met hygiëne, overlast en verstoring van de openbare orde en veiligheid (maatregelen, aanpak, sancties). Ook de onderwerpen drugsgebruik, alcoholgebruik, parkeren van voertuigen, geluidsoverlast en zwerfafval dienen minimaal in het reglement te worden opgenomen;

een omschrijving van de wijze waarop klachten worden geregistreerd en behandeld;

een communicatie- en beheerprotocol waarin wordt beschreven:

1. Hoe om wordt gegaan met calamiteiten, brandveiligheid, de naleving van het huisreglement
2. Hoe communicatie met omwonenden en gemeente wordt georganiseerd

Een omschrijving hoe wordt gezorgd voor goede nachtregistratie van iedereen die niet is ingeschreven in BRP

Een omschrijving van de services aan de arbeidsmigranten waaronder informatie voorziening aan arbeidsmigranten in een voor de arbeidsmigrant begrijpelijke taal en/of daadwerkelijk aanbieden faciliteiten of hulp over o.a.

3. Hoe te vestigen in gemeente, o.a. inschrijven huurwoning

4. Mogelijkheden taalles

5. Bereikbaar spreekuur van maatschappelijk werk/ hulpverlening en vakbonden.

6. In- en uitschrijving in het BRP of bij het RNI-loket.

7. Integratie en participatie, deelname aan verenigingen

8. Medische zorg.

\* Spreekuur huisarts

\* Check op zorgpas of ander bewijs dat arbeidsmigrant verzekerd is voor zorgkosten.

### **Artikel 12 Werkwijze goed verhuurderschap**

De verhuurder voldoet aan voorwaarden wet Bibob.

In de werkwijze goed verhuurderschap wordt tenminste beschreven:

Hoe discriminatie tijdens alle fases van het verhuurproces wordt tegen gegaan

Hoe intimidatie tijdens alle fases van het verhuurproces wordt tegen gegaan

Hoe goed verhuurderschap tijdens alle fases van het verhuurproces wordt bevorderd met o.a. beschreven:

welke informatie verhuurder aan een huurder verstrekt

of er één aanspreekpunt is voor de huurder in het contact met de verhuurder

of wordt vermeld dat een huurder het recht heeft om naar de Huurcommissie te gaan

of de contactgegevens van het meldpunt van de gemeente worden vermeld

of de informatie wordt verstrekt in een voor de arbeidsmigrant begrijpelijke taal

1. Dat de verhuurder alleen samen werkt met uitzendbureaus die aangesloten zijn bij de branchevereniging ABU of NBBU én beschikken over het keurmerk SNA

Hoe gezorgd wordt een goede buur te zijn.

### **Artikel 13 Omgevingsdialoog**

Beschreven wordt een goede wijze van participatie en communicatie door en met de omwonenden tijdens:

het gehele proces van voorbereiding tot oplevering van de huisvestingsvoorziening

de exploitatie van de huisvestingsvoorziening

### **Artikel 14 Meerwaarde initiatief**

Beschreven wordt de meerwaarde van het initiatief voor:

De kern inzake leefbaarheid en voorzieningenniveau door bijvoorbeeld afspraken met sportclubs, winkels, buurthuis.

De woningvoorraad door:

a. in mid stay geen uitsluiting spoedzoekers uit gemeente,

b. voorrang voor arbeidsmigranten uit illegale huisvesting in gemeente,

De locatie door bijvoorbeeld het saneren van een bedrijfsbestemming nabij een woonfunctie, afscherming

van geluid naar een woonfunctie of bijvoorbeeld bomen die op de locatie worden geplant en na afloop

van de tijdelijke huisvesting als grote bomen kunnen blijven staan,

Regionale en lokale bedrijven door meerjarige samenwerkingsovereenkomst(en) met bedrijven die gevestigd zijn in regio West-Brabant, waaronder minimaal 50% bedrijven die gevestigd zijn in Moerdijk en arbeidsmigranten inhuren.

### **Artikel 15 Voorschriften**

In een huisvestingsvoorziening mogen geen personen verblijven jonger dan 18 jaar.

De vergunninghouder meldt het college schriftelijk op het moment dat de feitelijke ingebruikname is aangevangen.

Aan een vergunning worden de voorwaarden als bedoeld in artikelen 9, 10, 11, 12, 13 en 14 verbonden als voorschrift.

Aan een vergunning wordt het voorschrift verbonden dat de vergunning integraal wordt nageleefd en uitgevoerd, en dat de integrale aanvraag onlosmakelijk onderdeel is van een vergunning.

## **Hoofdstuk 4 Beoordelingscriteria**

### **Artikel 16 Inhoudelijke beoordelingscriteria**

1. De ingediende initiatieven, als bedoeld in artikel 7, eerste lid, fase 2, worden inhoudelijk beoordeeld op basis van de volgende sub criteria:

Sub criterium 1: het ontwikkelplan;

Sub criterium 2: het beheerplan en de werkwijze;

Sub criterium 3: het plan voor de omgevingsdialoog

Sub criterium 4: meerwaarde

Het college kan als maximale punten toekennen:  
300 punten voor 1: het ontwikkelplan;  
300 punten voor 2: het beheerplan en de werkwijze;  
300 punten voor 3: voor de omgevingsdialoog.  
200 punten voor 4: meerwaarde

Het college beoordeelt de sub criteria als bedoeld in het eerste lid zoals beschreven in bijlage 1.

Spreiding van huisvesters is uitgangspunt

## **Hoofdstuk 5 Weigering van de vergunning**

### **Artikel 17 Weigeringsgronden**

In aanvulling op artikel 5 van de verordening, weigert het college de aanvraag indien:  
de aanvraag niet is gelegen binnen het gebied zoals bepaald in artikel 3, tweede lid,  
de aanvraag niet past binnen het gestelde maximale aantal vergunningen zoals bepaald in artikel 3 derde lid,  
Het college weigert een vergunning indien een aanvrager minder dan 25% van het maximaal aantal te behalen punten krijgt toegekend bij één of meerdere van de sub criteria als bedoeld in artikel 16.  
Het college weigert een vergunning indien een aanvrager niet staat ingeschreven in het reguliere register SNF.

## **Hoofdstuk 6 Regels voor huisvesting bij agrariërs**

**Voor aanvragen voor huisvesting van arbeidsmigranten bij een agrariër, werkzaam op dat bedrijf, zijn een aangepaste vergunningprocedure en aangepaste voorwaarden van toepassing. De in de hoofdstukken 2, 3, 4 en 5 aangegeven artikelen zijn voor deze aanvragen niet van toepassing. Artikel 18 Eisen aan de aanvraag voor huisvesting bij agrariërs**

Voor een aanvraag voor huisvesting van arbeidsmigranten bij een agrariër, werkzaam op dat bedrijf gelden als eisen voor de aanvraag:

Een aanvraag als bedoeld in artikel 2 gaat in het geval van een aanvraag van een rechtspersoon vergezeld van:

een bewijs van inschrijving in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel dat niet ouder is dan drie maanden;

een handtekening of handtekeningen van de statutair bestuurder of de statutaire bestuurders die bevoegd zijn de rechtspersoon te vertegenwoordigen.

Een aanvraag als bedoeld in artikel 2 gaat in het geval van een aanvraag van een natuurlijk persoon vergezeld van een handtekening van die natuurlijke persoon.

Een aanvraag als bedoeld in artikel 2 gaat vergezeld van:

het volledige, naar waarheid ingevulde en ondertekende "aanvraagformulier voor de huisvesting van arbeidsmigranten bij een agrariër, werkzaam op dat bedrijf", zoals ter beschikking wordt gesteld op de website.

Een kadastrale situatietekening van de locatie en directe omgeving met daarop de nieuwe gewenste functie(s) / het gebruik en aanduiding van parkeervoorzieningen / parkeerplaatsen;

Plattegrond van de gebouwen met gewenste indeling en functie aanduiding

een beheerplan

bewijs dat de huisvesting voldoet aan het Agrarisch Keurmerk Flexwonen (AKF)

### **Artikel 19 Voorwaarden ontwikkelplan voor huisvesting bij agrariërs**

Het plan dient te voldoen aan de geldende eisen van de bouwregelgeving met minimaal kwaliteitsnorm Agrarisch Keurmerk Flexwonen (AKF) of een nieuw landelijk vastgesteld keurmerk. Geclusterde huisvesting dient tevens hiervoor te zijn gecertificeerd.

Er is goede wifi beschikbaar, aangepast aan de capaciteit van de huisvestingsvoorziening en beschikbaar voor elke bewoner.

Een huisvestingsvoorziening heeft zowel binnen als buiten goede gemeenschappelijke ruimten, aangepast aan de capaciteit van de huisvestingsvoorziening.

De all-inclusief huurprijs is passend en acceptabel voor de gemiddelde arbeidsmigrant.

De huisvestingsvoorziening wordt duurzaam gerealiseerd.

### **Artikel 20 Voorwaarden beheer voor huisvesting bij agrariërs**

In elke huisvestingsvoorziening is 24/7 een beheerder bereikbaar die bevoegd is om maatregelen te nemen.

In een huisvestingsvoorziening van 100 personen of meer is tenminste één beheerder 24 uur per dag en 7 dagen in de week aanwezig.

Voor elke huisvestingsvoorziening is een beheerplan opgesteld.

Het beheerplan bevat tenminste:

een omschrijving van de manier waarop de verplichting uit het eerste en tweede lid wordt vervuld; een meertalig huisreglement; in Nederlands, Engels en de taal van de aanwezige arbeidsmigranten, waarin wordt beschreven hoe wordt omgegaan met hygiëne, overlast en verstoring van de openbare orde en veiligheid (maatregelen, aanpak, sancties). Ook de onderwerpen drugsgebruik, alcoholgebruik, parkeren van voertuigen, geluidsoverlast en zwerfafval dienen minimaal in het reglement te worden opgenomen;

een omschrijving van de wijze waarop klachten worden geregistreerd en behandeld;

een communicatie- en beheerprotocol waarin wordt beschreven:

1. Hoe om wordt gegaan met calamiteiten, brandveiligheid, de naleving van het huisreglement
2. Hoe communicatie met omwonenden en gemeente wordt georganiseerd

Een omschrijving hoe wordt gezorgd voor goede nachtregistratie van iedereen die niet is ingeschreven in BRP

Een omschrijving van de services aan de arbeidsmigranten waaronder informatie voorziening aan arbeidsmigranten in een voor de arbeidsmigrant begrijpelijke taal en/of daadwerkelijk aanbieden faciliteiten of hulp over o.a.

3. Hoe te vestigen in gemeente, o.a. inschrijven huurwoning
4. Mogelijkheden taalles
5. Bereikbaar spreekuur van maatschappelijk werk/ hulpverlening en vakbonden.
6. In- en uitschrijving in het BRP of bij het RNI-loket.
7. Integratie en participatie, deelname aan verenigingen
8. Medische zorg.

\* Spreekuur huisarts

\* Check op zorgpas of ander bewijs dat arbeidsmigrant verzekerd is voor zorgkosten.

### **Artikel 21 Voorschriften voor huisvesting bij agrariërs**

In een huisvestingsvoorziening mogen geen personen verblijven jonger dan 18 jaar.

De vergunninghouder meldt het college schriftelijk op het moment dat de feitelijke ingebruikname is aangevangen.

Aan een vergunning worden de voorwaarden als bedoeld in artikelen 19 en 20 verbonden als voorschrift.

Aan een vergunning wordt het voorschrift verbonden dat de vergunning integraal wordt nageleefd en uitgevoerd, en dat de integrale aanvraag onlosmakelijk onderdeel is van een vergunning.

## **Hoofdstuk 7 Slotbepalingen**

### **Artikel 22 Inwerkingtreding en citeertitel**

1. Deze nadere regel treedt in werking op **de dag na bekendmaking**.

2. Deze nadere regel wordt aangehaald als: **Regeling huisvesting arbeidsmigranten** van de gemeente Moerdijk.

A.J. Moerkerke

### **Artikel 1. Begrippen**

In deze regeling wordt verstaan onder:

aanvraag: een aanvraag om een vergunning voor de realisatie en exploitatie van huisvesting voor arbeidsmigranten;

aanvrager: een natuurlijke persoon of rechtspersoon die een aanvraag om een vergunning voor het huisvesten van arbeidsmigranten heeft ingediend;

arbeidsmigranten: buitenlandse werknemers, die géén kennismigrant zijn en na 2004 in Nederland zijn komen werken en/of wonen.

college: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Moerdijk;

beheerplan: een plan als bedoeld in artikel 11 van deze regeling, waarin het beheer van de huisvestingsvoorziening wordt omschreven en waarin de wijze van communicatie tussen een vergunninghouder en derden wordt omschreven;

gebouw: bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke overdekte geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

huisvesting: het aanbieden en exploiteren van zelfstandige dan wel onzelfstandige verblijfsruimten aan arbeidsmigranten;

huisvestingsvoorziening: "een voor tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten geschikt gemaakt(e) (gedeelte van) gebouwen of tijdelijke bouwwerken"

Huurcommissie: een onpartijdige organisatie die geschillen tussen huurders en verhuurders helpt oplossen. De Huurcommissie kan een bindende uitspraak doen door het geschil te toetsen aan de wetten en regelgeving.

huurder: gebruiker van een verblijfsruimte;

mid stay: tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten in zelfstandige verblijfsruimte.

onzelfstandige verblijfsruimte: een ruimte, binnen een huisvestingsvoorziening, zonder eigen keuken of sanitair;

regeling: deze Regeling huisvesting arbeidsmigranten Moerdijk;

reguliere register SNF: het door Stichting Normering Flexwonen beheerde register van ondernemingen die aan de normen van Stichting Normering Flexwonen voor huisvesting van arbeidsmigranten voldoen;

Short stay: tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten in onzelfstandige verblijfsruimte.

tijdelijke huisvesting: huisvesting van een arbeidsmigrant voor een aaneengesloten verblijf van maximaal vier jaar. Als een persoon korter dan drie maanden afwezig is van de betreffende locatie wordt dit nog gezien als aaneengesloten verblijf;

verblijfseenheid: het geheel van meerdere onzelfstandige verblijfsruimten rondom één keuken, woonkamer en sanitair binnen een huisvestingsvoorziening als bedoeld in artikel 3 van de verordening;

verblijfsruimte: gebouw of deel van een gebouw dat gebruikt wordt voor het verstrekken van huisvesting aan arbeidsmigranten;

vergunninghouder: natuurlijke persoon of rechtspersoon die bevoegd is de huisvestingsvoorziening te exploiteren zoals bepaald bij of krachtens de verordening en zoals bepaald op grond van de verhuurdersvergunning;

verhuurbemiddelaar: degene die als tussenpersoon in opdracht van de verhuurder optreedt;

verhuurder: eigenaar, erfpachter, vruchtgebruiker, gerechtigde tot een appartementsrecht als bedoeld in artikel 106 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, die bevoegd is tot het in gebruik geven en exploiteren van een verblijfsruimte;

verhuurdervedgunning: een vergunning voor het realiseren, aanbieden en exploiteren van een huisvestingsvoorziening voor arbeidsmigranten op grond van artikel 3 van de verordening;

verordening: Verordening huisvesting arbeidsmigranten Moerdijk;

zelfstandige verblijfsruimte: een ruimte, binnen een huisvestingsvoorziening, met eigen keuken en sanitair.

*Aldus vastgesteld door het college van de gemeente Moerdijk in de vergadering van 24 mei 2022.*

*De secretaris,*

*Ir. J.C. Slagboom,*

*De burgemeester,*

## Bijlage 1 Beoordelingscriteria

De kwaliteit van een aanvraag wordt beoordeeld op basis van beoordelingscriteria. Deze criteria worden per sub criterium beoordeeld. De te behalen punten per sub criterium zijn opgenomen in tabel 1.

Tabel 1

sub criterium	onderwerp	maximaal aantal punten
1	Het ontwikkelplan	300
2	Het beheerplan en de werkwijze	300
3	Het plan voor de omgevingsdialog	300
4	Meerwaarde van het plan	200
	Totaal	1100

Elk sub criterium is onderverdeeld in meerdere criteria waarvoor punten kunnen worden gescoord. De te behalen punten voor het ontwikkelplan zijn hieronder opgenomen in tabel 2.

Tabel 2

	Het ontwikkelplan	maximaal aantal punten
1		
1	Kwaliteit huisvesting	50
2	Short- en mid stay	40
3	Kwaliteit voorzieningenniveau	75
4	Huur	70
5	Verschijningsvorm	45
6	Duurzaamheid	20
	Totaal	300

Deze criteria voor het ontwikkelplan zijn opgebouwd uit beoordelingscriteria. De te behalen punten per beoordelingscriterium voor het ontwikkelplan zijn hieronder opgenomen in tabel 3.

Tabel 3

	HET ONTWIKKELPLAN	maximaal punten
1		
1	<b>Kwaliteit huisvesting</b>	
b	persoonlijke ruimte SNF +50% en een afsluitbare kluis	5
c	minimaal 15 m2 gebruiksoppervlakte per persoon	5
	<b>Short stay: (onzelfstandig)</b>	
d	Een short stay verblijfseenheid bestaat uit maximaal zes onzelfstandige afsluitbare verblijfsruimten, een toilet en badkamer(s) in afsluitbare ruimten en een keuken en woonkamer. Maximaal per 4 personen een badkamer.	10
e	max. 1 persoon per onzelfstandige verblijfsruimte, danwel 2 indien relationeel verband, met een minimale oppervlakte van 5,5 m2.	10
f	extra kwaliteit short stay als extra koelkastruimte etc	10
	<b>Mid stay: (zelfstandig)</b>	
h	extra kwaliteit mid stay als extra m2 leefoppervlakte etc	10
2	<b>Short- en mid stay</b>	
	doorstromingsmogelijkheden van short- naar mid stay door maximaal 80% short stay en minimaal 20 % mid stay	40
3	<b>Kwaliteit voorzieningenniveau</b>	
a	goede wifi - minimaal 10 Mbs voor elke bewoner	10
b 1	gemeenschappelijke ruimte binnen: 50 m2 + min. 1 m2 per persoon, voor	10
	- sport-, spel- en recreatieruimte zoals fitness	5
	- ruimte voor ontspanning zoals tv-hoek, eetkamer	5
	- ruimte voor taalles, spreekuur maatschappelijk werk, vakbond etc.	5
b 2	Gemeenschappelijke ruimte buiten: Een deel van het perceel heeft een groene inrichting met een duidelijke recreatieve gebruikswaarde met minimaal voldoende zitgelegenheid en bijvoorbeeld een wandelpad.	20
c	beschikbaar vervoer met busjes, leenfietsen ed.	10
d	extra kwaliteit als extra faciliteiten en voorzieningen etc.	10
4	<b>Huur</b>	
a	short stay (onzelfstandig): huurprijs	10
b	mid stay (zelfstandig): huurprijs	10



c	huurverhogingspercentage maximaal het percentage bij of krachtens artikel 10, derde lid van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte	5
d	inzicht in services kosten en eventuele overige kosten;	5
e1	verwacht verblijf korter dan 4 maanden: zelfstandig schriftelijk huurcontract "naar aard van korte duur"	15
	* Opzegtermijn verhuurder	5
e2	verwacht verblijf langer dan 4 maanden: zelfstandig schriftelijk tijdelijk huurcontract met huurbescherming	20
<b>5</b>	<b>Verschijningsvorm</b>	
a	De bouwmassa moet passen in de omgeving.	5
b	landschappelijke inpassing conform Landschapskwaliteitsplan Moerdijk	15
c	Bebouwing heeft een duurzame uitstraling.	5
d	Kleurgebruik van alle gebouwdelen sluit aan bij de naburige bebouwing.	5
e	Geen dichte gevels gericht op de openbare ruimte.	5
f	Bijgebouwen moeten aansluiten bij de hoofdbebouwing.	5
g	Aan-, uit- en opbouwen aansluiten bij de hoofdbebouwing.	5
<b>6</b>	<b>Duurzaamheid</b>	
a	Klimaatadaptatie als extra waterberging of vergroten biodiversiteit	5
b	Hittestress voorkomen door bijv. groene daken of grote bomen	5
c	Gescheiden afvoeren/zuiveren van afval- en hemelwater	5
d	Flexibele bouw zodat in toekomst aanpasbaar	5

De te behalen punten voor het beheerplan zijn hieronder opgenomen in tabel 4.

Tabel 4.

<b>2</b>	<b>Het beheerplan</b>	<b>maximaal punten</b>
1	Beheer	150
2	Services	90
3	Werkwijze goed verhuurderschap	60
	Totaal	300

Deze criteria voor het beheerplan zijn opgebouwd uit beoordelingscriteria. De te behalen punten per beoordelingscriterium voor het beheerplan zijn hieronder opgenomen in tabel 5.

Tabel 5.

<b>2</b>	<b>HET BEHEER PLAN</b>	<b>maximaal punten</b>
<b>1</b>	<b>Beheer</b>	
b	Bij meer dan 100 arbeidsmigranten is 24/7 een beheerder aanwezig voor beheer en onderhoud en contactpersoon bewoners, omgeving en instanties	20
	* extra kwaliteiten als extra fte/arbeidsmigrant, Nederlandstalig ed.	10
c	Binnen het beheer valt onder andere het toezien op de veiligheid van de bewoners, het bijhouden van een adequate financiële en huuradministratie en het zijn van een aanspreekpunt voor de omwonenden, politie of gemeente.	10
d	een meertalig huisreglement hoe wordt omgegaan met hygiëne, overlast en verstoring van de openbare orde en veiligheid (maatregelen, aanpak, sancties). Incl. de onderwerpen drugsgebruik, alcoholgebruik, parkeren van voertuigen, geluidsoverlast en zwerfafval;	20
e	een omschrijving klachten registratie en behandeling;	10
f1	Hoe omgaan met calamiteiten, brandveiligheid, naleving huisreglement	10
f2	Hoe communicatie met omwonenden en gemeente	10
g	Een raad van toezicht bestaand uit verschillende stakeholders	20
h	Zorgen voor goede nachtregistratie van wie niet is ingeschreven in BRP	20
i	Extra beheerskwaliteiten	20
<b>2</b>	<b>Services</b>	
	Goede informatievoorziening aan arbeidsmigranten in een voor de arbeidsmigrant begrijpelijke taal en/of aanbieden faciliteiten of hulp over oa.	
a	hoe te vestigen in gemeente, oa. inschrijven huurwoning	10
b	Mogelijkheden taalles	10
c	Bereikbaar spreekuur van maatschappelijk werk/ hulpverlening en vakbonden.	10
d	In- en uitschrijving in het BRP of bij het RNI-loket.	10
e	Integratie en participatie, deelname aan verenigingen	10
f	* Spreekuur huisarts	10

f	* Check op bewijs dat arbeidsmigrant verzekerd is voor zorgkosten.	10
g	extra services	20
<b>3</b>	<b>Werkwijze goed verhuurderschap</b>	
b	beschrijving tegengaan discriminatie tijdens het verhuurproces	10
c	beschrijving tegengaan intimidatie tijdens alle fases van het verhuurproces	10
d	beschrijving bevorderen van goed verhuurderschap tijdens verhuurproces.	10
f	het zijn van een goede buur	30

De te behalen punten voor de omgevingsdialoog zijn hieronder opgenomen in tabel 6.

Tabel 6

Sub criterium	Omgevingsdialoog	maximaal aantal punten
<b>3</b>		
1	Wijze van participatie en communicatie door en met de omwonenden tijdens het proces van voorbereiding tot oplevering van de huisvestingsvoorziening	150
2	Wijze van participatie en communicatie door en met de omwonenden tijdens de exploitatie van de huisvestingsvoorziening	150
	Totaal	300

Deze criteria voor de omgevingsdialoog zijn opgebouwd uit beoordelingscriteria. De te behalen punten per beoordelingscriterium voor de omgevingsdialoog zijn hieronder opgenomen in tabel 7.

Tabel 7

<b>3</b>	<b>OMGEVINGSDIALOOG</b>	maximaal aantal punten
	Wijze van participatie en communicatie door en met de omwonenden tijdens:	
1	Het proces van voorbereiding tot oplevering van de huisvestingsvoorziening	150
2	De exploitatie van de huisvestingsvoorziening	150

De te behalen punten voor de meerwaarde zijn hieronder opgenomen in tabel 8.

Tabel 8.

Sub criterium	Meerwaarde	maximaal aantal punten
<b>4</b>		
1	Meerwaarde voor kern	40
2	Meerwaarde woningvoorraad	60
3	Meerwaarde locatie	40
4	Meerwaarde lokale bedrijven	60
	Totaal	200

Deze criteria voor de meerwaarde van het initiatief zijn opgebouwd uit beoordelingscriteria. De te behalen punten per beoordelingscriterium voor de meerwaarde zijn hieronder opgenomen in tabel 9:

Tabel 9.

<b>4</b>	<b>MEERWAARDE</b>	maximaal aantal punten
<b>1</b>	<b>Meerwaarde voor kern</b>	
	Meerwaarde leefbaarheid en voorzieningenniveau door afspraken sportclubs, afspraken lokale leveranciers, winkels, buurthuis etc.	40
<b>2</b>	<b>Meerwaarde woningvoorraad</b>	
a	In mid stay geen uitsluiting spoedzoekers uit gemeente	30
b	Voorrang voor arbeidsmigranten uit illegale huisvesting in gemeente	30
<b>3</b>	<b>Meerwaarde locatie</b>	
	Meerwaarde op de locatie door bijvoorbeeld saneren bedrijfsbestemming nabij woonfunctie, afscherming geluid naar woonfunctie of na afloop tijdelijke huisvesting door bijvoorbeeld grote bomen	40
<b>4</b>	<b>Meerwaarde lokale bedrijven</b>	
a	Meerjarige samenwerkingsovereenkomst(en) met bedrijven die gevestigd zijn in West-Brabant en arbeidsmigranten inhuren	30

- b Minimaal 50% van deze bedrijven dienen gevestigd te zijn in Moerdijk en arbeidsmigranten in te huren 30

### SCORE

Per sub criterium wordt er een score toegekend tussen de 0 en de 4. In de toelichting op de regeling wordt aangegeven hoe per sub criterium deze score wordt bepaald. Indien hier geen expliciete toelichting staat aangegeven, zullen de scores worden bepaald in relatie tot de overige initiatieven die zijn ingediend. Uitgangspunt is hierbij dat een sub criterium waarbij geen enkele meerwaarde wordt geconstateerd, wordt beoordeeld met de score 0. Bij een uitmuntende beoordeling wordt een maximale score van 4 toegekend aan het betreffende sub criterium. Beoordeling is maatwerk en is mede afhankelijk van de omvang van het initiatief en het feit of het nieuwbouw danwel transformatie van een bestaand pand is. Een verdere toelichting op de scores 0 tot en met 4 is in tabel 10 weergegeven.

**Tabel 10**

Score	Toekenning punten
0	0 % van de maximaal te behalen punten. Een (volledige) toelichting op de minimale te beschrijven aspecten ontbreekt en/of er wordt geen enkele meerwaarde geboden.
1	25% van de maximaal te behalen punten. Het aanbod komt tegemoet aan de minimaal te beschrijven aspecten. Er wordt naar oordeel van de gemeente nauwelijks meerwaarde geboden ten aanzien van de minimaal te beschrijven aspecten en/of extra aangeboden aspecten die bijdragen aan de wens/ doelstelling.
2	50% van de maximaal te behalen punten. Het aanbod komt tegemoet aan de minimaal te beschrijven aspecten. Er wordt naar oordeel van de gemeente enige meerwaarde geboden ten aanzien van de minimaal te beschrijven aspecten en/of extra aangeboden aspecten die bijdragen aan de wens/ doelstelling.
3	75% van de maximaal te behalen punten. Het aanbod komt tegemoet aan de minimaal te beschrijven punten. Er wordt naar oordeel van de gemeente extra meerwaarde geboden ten aanzien van de minimaal te beschrijven aspecten en/of extra aangeboden aspecten die bijdragen aan de wens/ doelstelling.
4	100 % van de maximaal te behalen punten. Het aanbod komt tegemoet aan de minimaal te beschrijven aspecten. Er wordt naar oordeel van de gemeente veel extra meerwaarde geboden ten aanzien van de minimaal te beschrijven aspecten en/of extra aangeboden aspecten die bijdragen aan de wens/ doelstelling.