

## Beleidsregel huisvesting arbeidsmigranten Bergeijk 2023

Burgemeester en wethouders van de gemeente Bergeijk, gelet op het bepaalde in titel 4:3 van de Algemene wet bestuursrecht besluiten vast te stellen de:

### Beleidsregel huisvesting arbeidsmigranten Bergeijk 2023

Deze beleidsregel treedt in werking op de dag na bekendmaking.

#### 1 aanleiding

Naar schatting zijn in de provincie Noord-Brabant ca. 100.000 arbeidsmigranten werkzaam waarvan in de Metropoolregio Eindhoven (MRE) circa 40.000. Deze hebben behoefte aan goede en betaalbare huisvesting. De gemeente onderschrijft het belang van arbeidsmigranten voor de regionale economie. Zij voorzien vooral in de vraag naar personeel in de 'maakindustrie' zoals de metaalsector en de bouw. Dit brengt ook een extra huisvestingsvraag met zich mee. Bij het huisvesten van arbeidsmigranten is een aantal aspecten van belang, zoals het welzijn van de gehuisveste personen, de verhouding tot de omgeving, het beheer en impact op de omgeving. De richtlijnen vormen een duidelijk beoordelings- en voorwaardenkader voor huisvesting van arbeidsmigranten in woningen, middelgrote en meer grootschalige huisvestingsvoorzieningen.

Een aantal ontwikkelingen op het gebied van huisvesting geeft de noodzaak van richtlijnen aan:

- Door het grote tekort aan huisvesting voor arbeidsmigranten die kort verblijven, zien we dat zij vaak terecht komen op kleinschalige locaties in woonwijken. De bewoners van deze panden wisselen vaak en deze groep arbeidsmigranten is niet gericht op integratie.
- Er is naar verwachting sprake van een aanzienlijke toename in het aantal arbeidsmigranten de komende jaren.
- Mede door het grote tekort aan huisvesting, laat de kwaliteit ervan regelmatig te wensen over of wordt gehuisvest zonder vergunning. Naar schatting verblijven momenteel ca. 950 arbeidsmigranten in Bergeijk waarvan ca. 250 personen niet goed zijn gehuisvest.
- Vanwege de economische groei en daaruit voortvloeiende extra vraag naar personeel is er voor Bergeijk een directe vraag naar ca. 250 arbeidsmigranten. Dit betekent een directe opgave van huisvesting voor de korte termijn van ca. 500 bedden.
- Arbeidsmigranten verblijven vaak op grote afstand van hun werkplek, door het grote tekort aan huisvesting. Daardoor hebben zij lange reistijden naar en van hun werk en neemt de mobiliteit op de weg toe.

#### 2 Doel richtlijnen

- Voorzien in goede, gespreide en voldoende huisvesting voor de toenemende groep arbeidsmigranten. In dit kader verstaan we hieronder in eerste instantie de groep arbeidsmigranten die een inkomen heeft onder de modale inkomensgrens.
- Waarborgen van een goed woon- en leefklimaat voor zowel inwoners als arbeidsmigranten.

#### 3 Inventarisatie en opgave huisvesting

Het exacte aantal in Bergeijk gevestigde arbeidsmigranten is lastig te bepalen en blijft altijd een momentopname. Op dit moment gaan we uit van de volgende gegevens en schattingen:

- 197 personen zijn ingeschreven in de Basisregistratie Personen (BRP) van de gemeente (inschrijfplicht vanaf verblijf 4 maanden).
- 48 locaties van huisvesting zijn bekend in gemeente. Naar schatting zijn hier in totaal ca. 420 bedden.
- Ca. 40.000 arbeidsmigranten zijn gehuisvest in MRE-gebied, waarvan in de Kempen ca. 5.000. Naar rato van het inwoneraantal zijn dit voor Bergeijk ca. 950 personen.
- Van deze ca. 950 personen is een aanzienlijk deel niet goed gehuisvest. Dit vraagt om goede extra huisvestingslocaties (naar schatting ca. 250 personen).
- Vanwege een krimpend werknemerspotentieel en economische groei is de komende jaren behoefte aan 250 extra bedden in Bergeijk (prognose voor Brabant + 20.000 bedden). Dit betekent op korte termijn een opgave van ca. 500 te realiseren bedden.

We onderscheiden de volgende categorieën van verblijfsduur:

- Short stay (kort verblijf) s enkele weken tot 1 jaar.
- Mid stay (middellang verblijf) s 1 tot 3 jaar.
- Long stay (lang verblijf) s Vestigers.

Het blijft echter lastig om alle arbeidsmigranten eenduidig in één van deze categorieën te kunnen indelen. Zo kunnen bijvoorbeeld ook arbeidsmigranten die hier al vele jaren met korte tussenpozen verblijven (waarbij ze tijdelijk terugkeren naar hun oorspronkelijke land) ook behoren tot de categorie short of mid stay. Ook vindt er regelmatig verschuiving van de ene naar de andere categorie plaats.

Interviews met diverse lokale stakeholders betrokken bij huisvesting geven het volgende beeld:

Grote en urgente behoefte aan short stay/ mid stay:

- Huisvesting dichtbij kern/ voorzieningen (ca. 10 min. fietsafstand).
- Geen huisvesting in kleine eengezinswoningen in de woonwijk.
- Eventueel huisvesten in grote vrijstaande woningen aan randen woonwijk/ kern.
- Middelgrote/ grote locaties aan randen kernen zijn wenselijk om voldoende huisvesting te kunnen bieden voor de aanwezige vraag.
- Harde regels v.w.b. beheer en leefomstandigheden (SNF-normen), dit zijn belangrijke voorwaarden voor medewerking.
- Vanwege urgente vraag ook mogelijkheden zoeken voor tijdelijke locatie(s), voorwaarden voor goed beheer en goede voorzieningen beheer wel belangrijk zoals bij permanente locaties.
- Alleen zaken doen met betrouwbare/ erkende partijen.

Minder grote behoefte aan long stay

- Betaalbare huur-1 koopwoningen, momenteel lastig door krapte op woningmarkt.

#### **4 Uitgangspunten richtlijnen huisvesting arbeidsmigranten**

De uitgangspunten voor de te huisvesten doelgroepen focussen zich op kort- en middellang verblijf. De doelgroep arbeidsmigranten die een vraag heeft naar lang verblijf zal haar weg vinden in de reguliere huur-/ koopwoningvoorraad.

Huisvestingscategorieën

We onderscheiden voor kort/ middellang verblijf drie huisvestingscategorieën in schaalgrootte:

- **Huisvestingscategorie 1:** Kamergewijze verhuur in woningen: max. 15 personen.
- **Huisvestingscategorie 2:** Geclusterde huisvesting: tot max. 30 personen.
- **Huisvestingscategorie 3:** Geclusterde huisvesting: 30-80 personen.

**Huisvestingscategorie 1:**

Hieronder valt de huisvesting van arbeidsmigranten of andere groepen van personen in grote vrijstaande woningen. Bij deze vorm van huisvesting moet zorgvuldig gekeken worden naar de geschiktheid van de locatie. Verschillende belangen moeten worden afgewogen. Huisvesting van arbeidsmigranten is niet wenselijk in kleinere woningen in de woonwijken vanwege verdringing van andere doelgroepen en een vergrote kans op overlast.

Specifieke voorwaarden:

- Verblijf max. 15 personen in grote vrijstaande woningen;
- Alleen in een woonwijk als sprake is van een geheel vrijstaande grote woning;
- Spreiding: Richtafstand 100m van andere huisvestingscategorie 1, 2 en 3.

Algemene voorwaarden:

- Harde voorwaarden beheer; huisvester dient SNF gecertificeerd te zijn en de huisvesting dient te voldoen aan de SNF-normen;
- Voldoende mogelijkheid parkeren op eigen terrein (conform geldende parkeernormen op eigen terrein: 0,6 parkeerplaats per arbeidsmigrant) en goede verkeersontsluiting;
- Geen bewoning door kinderen/ gezinnen;
- Per slaapkamer max. 2 personen;
- Wifi voorziening;
- Voorzieningen moeten binnen ca. 10 min. fietsafstand bereikbaar zijn.
- Bewoners die langer dan 4 maanden in Nederland (zullen) verblijven, moeten worden ingeschreven in de Basisregistratie personen van de gemeente.
- Wasvoorziening: op de locatie bestaat een adequate voorziening voor het wassen en drogen van kleding en beddengoed.
- Er wordt voorzien in een opslagruimte voor fietsen, scooters en tuinmeubilair.
- Vanaf 10 personen dient er een omgevingsvergunning voor brandveilig gebruik te worden aangevraagd. Vanaf 5 personen is een gebruiksmelding vereist.
- De ondernemer die arbeidsmigranten wenst te huisvesten maakt inzichtelijk hoe hij of zij de huisvestingsgelegenheid adequaat denkt te kunnen beheren (beheerplan met huishoudelijk reglement).
- Er wordt een beheerder aangewezen. De beheerder zorgt voor het dagelijkse onderhoud en schoonmaak van de gemeenschappelijke ruimten, kamers en buitenruimte. De beheerder is 24/7 bereikbaar voor bewoners en omwonenden.
- De initiatiefnemer zorgt voor voldoende capaciteit voor (het gescheiden aanbieden van) afval.

### Huisvestingscategorie 2:

Hieronder valt de huisvesting van arbeidsmigranten of andere groepen van personen in complexen of gebouwen zoals zeer grote woningen, bedrijfsgebouwen, kantoorpanden en maatschappelijk vastgoed waarbij bedrijfsmatig tot max. 30 personen worden gehuisvest. Bij deze vorm van huisvesting (kamer-verhuur of logies) moet zorgvuldig gekeken worden naar de geschiktheid van de locatie. Verschillende belangen moeten worden afgewogen. Enerzijds moet de locatie voor de arbeidsmigranten een aantrekkelijke leefomgeving bieden. Anderzijds speelt de maatschappelijke aanvaardbaarheid en ruimtelijke inpassing/impact van de grootschalige voorziening op de omgeving een rol.

#### Specifieke voorwaarden:

- Verblijf tot max. 30 personen als geclusterde huisvesting;
- Alleen in woonwijk als sprake is van een geheel vrijstaand hoofdgebouw;
- Bij voorkeur mogelijk in gemengd gebied (verschillende functies) en aan rand kern;
- Geen aantasting/ belemmering van woon- en leefklimaat van nabijgelegen woonwijk of gemengd gebied en geen belemmering andere functies;
- Spreiding: Richtafstand 100m van andere huisvestingscategorie 1, 2 en 3;
- Bij logies dient te worden voldaan aan de wettelijke eisen van registratie en het bijhouden van een nachtregister.
- Ontspanningsruimte: op de locatie moet voldoende gelegenheid zijn voor ontspanning en sport en spel (attributen voor fitness, tafeltennis, TV dragen bij aan de ontspanningsmogelijkheden).

#### Algemene voorwaarden:

- Harde voorwaarden beheer; huisvester dient SNF gecertificeerd te zijn en de huisvesting dient te voldoen aan de SNF-normen;
- Voldoende mogelijkheid parkeren op eigen terrein (conform geldende parkeernormen op eigen terrein: 0,6 parkeerplaats per arbeidsmigrant) en goede verkeersontsluiting;
- Geen bewoning door kinderen/ gezinnen;
- Per slaapkamer max. 2 personen;
- Wifi voorziening;
- Voorzieningen moeten binnen ca. 10 min. fietsafstand bereikbaar zijn.
- Bewoners die langer dan 4 maanden in Nederland (zullen) verblijven, moeten worden ingeschreven in de Basisregistratie personen van de gemeente.
- Wasvoorziening: op de locatie bestaat een adequate voorziening voor het wassen en drogen van kleding en beddengoed.
- Er wordt voorzien in een opslagruimte voor fietsen, scooters en tuinmeubilair.
- Vanaf 10 personen dient er een omgevingsvergunning voor brandveilig gebruik te worden aangevraagd, vanaf 5 personen is een gebruiksmelding vereist.
- De ondernemer die arbeidsmigranten wenst te huisvesten maakt inzichtelijk hoe hij of zij de huisvestingsgelegenheid adequaat denkt te kunnen beheren (beheerplan met huishoudelijk reglement).
- Er wordt een beheerder aangewezen. De beheerder zorgt voor het dagelijkse onderhoud en schoonmaak van de gemeenschappelijke ruimten, kamers en buitenruimte. De beheerder is 24/7 bereikbaar voor bewoners en omwonenden.
- De initiatiefnemer zorgt voor voldoende capaciteit voor (het gescheiden aanbieden van) afval.

### Huisvestingscategorie 3:

Hieronder valt de huisvesting van arbeidsmigranten of andere groepen van personen in complexen of gebouwen zoals bedrijfsgebouwen, kantoorpanden en maatschappelijk vastgoed waarbij bedrijfsmatig 30-80 personen worden gehuisvest. Bij deze vorm van huisvesting (kamerhuur of logies) moet zorgvuldig gekeken worden naar de geschiktheid van de locatie.

Verschillende belangen moeten worden afgewogen. Enerzijds moet de locatie voor de arbeidsmigranten een aantrekkelijke leefomgeving bieden. Anderzijds speelt de maatschappelijke aanvaardbaarheid en ruimtelijke inpassing/impact van de grootschalige voorziening op de omgeving een rol.

#### Specifieke voorwaarden:

- Verblijf vanaf 30 t/m 80 personen als geclusterde huisvesting;
- Niet toestaan in woonwijk of gemengd gebied maar aan randen van de bedrijventerreinen of in het buitengebied;
- Geen aantasting/ belemmering van woon- en leefklimaat van nabijgelegen woonwijk of gemengd gebied en geen belemmering andere functies;
- Spreiding: Richtafstand 500m (kortste afstand over de weg) van andere huisvesting categorie 3;
- Bij logies dient te worden voldaan aan de wettelijke eisen van registratie en het bijhouden van een nachtregister.
- Ontspanningsruimte: op de locatie moet voldoende gelegenheid zijn voor ontspanning en sport en spel (attributen voor fitness, tafeltennis, TV dragen bij aan de ontspanningsmogelijkheden).

#### Algemene voorwaarden:

- Harde voorwaarden beheer; huisvester dient SNF gecertificeerd te zijn en de huisvesting dient te voldoen aan de SNF-normen;
- Voldoende mogelijkheid parkeren op eigen terrein (conform geldende parkeernormen op eigen terrein: 0,6 parkeerplaats per arbeidsmigrant) en goede verkeersontsluiting;
- Geen bewoning door kinderen/ gezinnen;
- Per slaapkamer max. 2 personen;
- Wifi voorziening;
- Voorzieningen moeten binnen ca. 10 min. fietsafstand bereikbaar zijn.
- Bewoners die langer dan 4 maanden in Nederland (zullen) verblijven, moeten worden ingeschreven in de Basisregistratie personen van de gemeente.
- Wasvoorziening: op de locatie bestaat een adequate voorziening voor het wassen en drogen van kleding en beddengoed.
- Er wordt voorzien in een opslagruimte voor fietsen, scooters en tuinmeubilair.
- Vanaf 10 personen dient er een omgevingsvergunning voor brandveilig gebruik te worden aangevraagd, vanaf 5 personen is een gebruiksmelding vereist.
- De ondernemer die arbeidsmigranten wenst te huisvesten maakt inzichtelijk hoe hij of zij de huisvestingsgelegenheid adequaat denkt te kunnen beheren (beheerplan met huishoudelijk reglement).
- Er wordt een beheerder aangewezen. De beheerder zorgt voor het dagelijkse onderhoud en schoonmaak van de gemeenschappelijke ruimten, kamers en buitenruimte. De beheerder is 24/7 bereikbaar voor bewoners en omwonenden.
- De initiatiefnemer zorgt voor voldoende capaciteit voor (het gescheiden aanbieden van) afval.

#### **Locaties waar huisvesting (kort verblijf) voor een bepaalde periode wordt gerealiseerd:**

- Deze moeten ook voldoen aan genoemde voorwaarden permanente huisvesting.
- Gelden voor de overbruggingsperiode voor realisatie huisvestingslocatie voor langere termijn.
- Aan de verleende vergunning wordt een bepaalde termijn verbonden (maatwerk per locatie) waarop ook wordt gehandhaafd.
- Door middel van privaatrechtelijke overeenkomsten (anterieure overeenkomst) vastleggen dat tijdelijkheid is gewaarborgd.

#### **Omvang van de locatie**

Een goede methode om te bepalen hoeveel arbeidsmigranten op een bepaalde locatie gehuisvest kunnen worden, is om te kijken naar goed functionerende referentieprojecten. Deze projecten voldoen aan de normen van SNF, hebben allemaal parkeergelegenheid op eigen terrein en worden positief ervaren door omwonenden en de betreffende gemeente. De referentieprojecten hebben gemiddeld ca. 65-70 m<sup>2</sup> grond per bewoner beschikbaar. De oppervlakte van de locatie in m<sup>2</sup> gedeeld door 65-70 geeft een goede richtlijn voor het aantal bewoners dat een huisvestingsvoorziening kan dragen. Uiteindelijk wordt per locatie beoordeeld wat haalbaar is.

#### **Ligging van de locatie**

Rand van woongebied/ kern: Uit het oogpunt van belasting horen gebouwen, waarin op grotere schaal personen in niet-huishoudelijk verband verblijven, niet midden in een woonwijk. Ook een centrumlocatie is niet wenselijk. In een grotere stad is een centrumlocatie wel denkbaar, omdat hier al een grote verscheidenheid aan (drukke) functies is gevestigd. Grootschalige huisvesting op een centrumlocatie in één van de kernen van Bergeijk is niet wenselijk. De meest geschikte locaties voor grootschalige huisvesting zijn locaties aan de randen van de bedrijventerreinen of in het buitengebied.

Ontsluiting naar doorgaande weg: bij een huisvestingsvoorziening van enige omvang moet rekening worden gehouden met de extra verkeersbewegingen en de mobiliteitsdruk voor de omgeving. Een logiesgebouw kent in de ochtend en in de late middag/avond een piek in de verkeersdruk. Ligging in de directe nabijheid van een provinciale weg is het meest gunstig.

#### **Uitvoering**

##### Kamergewijze verhuur in grote woningen

De huidige bestemmingsplannen laten in beginsel overal kamergewijze verhuur in woningen en andere gebouwen waar wonen mogelijk is toe. De genoemde voorwaarden voor kamergewijze verhuur gaan uit van een gewenste regulering. Hiervoor is het noodzakelijk dat een 'paraplubestemmingsplan' kamergewijze bewoning in principe uitsluit.

Vervolgens kan aan kamerverhuur of het realiseren van een logiesfunctie in een bestaand gebouw medewerking worden verleend via de zogeheten "kruiemelgevallenregeling" (door toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2 Wabo). Hiervoor is een omgevingsvergunning voor afwijking gebruik nodig en eventueel ook een omgevingsvergunning voor verbouw. Omdat het gebruik niet rechtstreeks binnen het bestemmingsplan past, dient het college een besluit te nemen over de afwijkingvergunning. Na het collegebesluit om medewerking te verlenen, kan de omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik worden verleend. Aan deze vergunningen dienen dan de voorwaarden te worden verbonden zoals opgenomen in de richtlijnen. Voorgesteld wordt om eerst een overgangsregeling voor kamergewijze verhuur te bieden met het oog op de huidige situatie, waarna op termijn actief kan worden gehandhaafd conform dit beleid.

#### Middelgrote / grote huisvestingsvormen

Voor realisatie van huisvesting van arbeidsmigranten in bestaande gebouwen of nieuwbouw kan met een buitenplanse afwijking op grond 2.12 sub a onder 3 Wabo of het opstellen van een bestemmingsplan medewerking worden verleend. De voorwaarden uit dit kader worden dan opgenomen in de gebruiksregels van het bestemmingsplan of als voorwaarden aan de omgevingsvergunning verbonden.

#### Tijdelijke huisvestingsvormen

Voor tijdelijke situaties kan ook een vergunning in afwijking op het bestemmingsplan worden verleend. In de te verlenen vergunning worden voorwaarden opgenomen zoals opgenomen in de richtlijnen (waaronder bepaalde duur van de vergunning). Nakoming van verplichtingen zoals opgenomen in de vergunning en voldoen aan de tijdelijkheid kan ook nog extra worden geborgd door een af te sluiten privaatrechtelijke overeenkomst met de huisvester.

#### **Handhaving**

Doordat de voorwaarden uit dit kader worden verbonden aan de omgevingsvergunning voor het gebruik ten behoeve van huisvesting van arbeidsmigranten of worden opgenomen in de gebruiksregels van het bestemmingsplan, kan worden gehandhaafd als niet wordt voldaan aan de voorwaarden. Bijvoorbeeld als een aanbieder niet meer in het bezit is van het SNF keurmerk of als afspraken met betrekking tot beheer niet worden nagekomen. Handhaving is uiteraard ook mogelijk als men zonder vergunning huisvesting voor arbeidsmigranten realiseert.

*Bergeijk, 18 juli 2023*

*Burgemeester en wethouders van Bergeijk,*

*A.J.M. Ewalds*

*Gemeentesecretaris*

*M.M. Kuijken*

*1e loco-burgemeester*

## Bijlage 1 Nadere toelichting

### Doelstelling richtlijnen

In maart 2019 heeft de raad de richtlijnen vastgesteld. De richtlijnen geven een toetsings- / voorwaardenkader waaraan nieuwe huisvestingsinitiatieven voor arbeidsmigranten dienen te voldoen. Met de richtlijnen is beoogd om enerzijds goede huisvesting voor arbeidsmigranten te bewerkstelligen en anderzijds, al naar gelang van het karakter van het gebied, het daar bestaande woon- en leefklimaat niet onevenredig aan te tasten. De begrippen 'een goed' of 'acceptabel' woon- en leefklimaat worden daarbij gehanteerd zoals dat in de ruimtelijke ordening gebruikelijk is.

### Anleiding nadere toelichting

Het beleid richt zich (op hoofdlijnen bezien) op de geschiktheid van locaties en gebouwen, op kwaliteit van de voorzieningen binnen de huisvesting en op de wijze van beheer van de huisvesting. De kaders zijn geformuleerd in de vorm van richtlijnen, gebiedskenmerken en heel specifieke voorwaarden (deze laatste met name op het gebied van voorzieningen binnen, en het beheer van huisvestingsvoorzieningen). De locatierichtlijnen en gebiedskenmerken geven ruimte voor interpretatie. Dat is ook inherent aan de keuze die is gemaakt om het beleidskader in de vorm van richtlijnen te gieten. Echter: door de (te) ruime mogelijkheid voor interpretatie is het kader diffuus. Dit betekent dat:

1. het fundament onder motiveringen of initiatieven wel of niet passen binnen de richtlijnen zwakker is dan gewenst is.
2. bij een strikt juridische afweging procesrisico's ontstaan: bij rechtelijke toetsing moet een direct verband te vinden zijn tussen doelstellingen van de richtlijnen en de onder besluitvorming liggende motivering.

Door de richtlijnen te voorzien van een nadere toelichting, waarin doelstellingen uitgebreider worden toegelicht inclusief een betere omschrijving van de in de richtlijnen opgenomen gebiedskenmerken, kan het fundament onder motiveringen worden versterkt en daarmee het procesrisico worden verkleind.

### Specifieke voorwaarden bij huisvestingscategorieën 1,2,3, algemeen

Deze voorwaarden zijn geformuleerd primair met als doel de bescherming van het woonmilieu, in woonwijken in het bijzonder. De richtlijnen moeten in dat kader worden gezien als een eerste 'zeef' waaruit voorlopige conclusies kunnen worden getrokken ten aanzien van de inpasbaarheid van een huisvestingsinitiatief in de bestaande omgeving. Waar strijdigheden worden geconstateerd met richtlijnen, moet goed worden gemotiveerd waarom hiervan afgeweken kan worden. Centraal staat daarbij het behoud van het bestaande goede of acceptabele woon- en leefklimaat in de omgeving.

De functioneel monotone woongebieden met een rustig woon- en leefklimaat zijn het meest gevoelig voor verstoring daarvan en moeten het meest worden beschermd. Deze bescherming is nodig om het rustige karakter niet onevenredig te verstoren door bijvoorbeeld bovenmatige toename van verkeers- en parkeerbewegingen in de woonstraten. De locatievoorwaarden zijn vanuit dit doel en vanuit dat perspectief te lezen. Als aannemelijk is dat een initiatief dat niet direct past in de richtlijnen, maar:

1. toch niet leidt tot een onevenredige aantasting van bestaande het woon- en leefklimaat kan hieraan en/of
2. leidt tot een verbetering van het bestaande woon- en leefklimaat (bijvoorbeeld bij sanering van een bestaande bestemming met overlastrisico);

kan toch medewerking worden verleend als dit goed wordt gemotiveerd. In het algemeen zal dan gelden: hoe groter de afwijking van de basisuitgangspunten, des te zwaarder dient de motivering te zijn. We passen een vergelijkbare handelswijze al toe in plannen waar bedrijfsbestemmingen en woonbestemmingen ten opzichte van elkaar ruimtelijk worden ingepast. We wijken niet af van de in de specifieke voorwaarden opgenomen richtafstanden, maar beschouwen deze afstanden als minimaal aan te houden afstanden. Dit doen we om een te hoge concentratie van huisvestingsvoorzieningen te voorkomen en daarmee het risico op aantasting van sociale cohesie in de omgeving te verkleinen.

#### Huisvestingscategorie 1

#### Specifieke voorwaarden (zoals opgenomen in de Richtlijnen huisvesting arbeidsmigranten Bergeijk 2019, cursief weergegeven):

- *Verblijf max. 15 personen in grote vrijstaande woningen.*  
We zien deze vorm van huisvesting als kamergewijze verhuur. Kamergewijze verhuur staan we op grond van ons Beleid beter benutten bestaande woningvoorraad ook voor andere doelgroepen toe. Verblijf in kleinere geschakelde of rijwoningen is niet wenselijk. Als arbeidsmigranten worden gehuisvest in kleinere en dus betaalbare woningen zorgt dit voor verdringen van woningen waar een tekort is voor bijvoorbeeld starters of kleine huishoudens. Daarnaast wordt in een grote vrijstaande woning het risico op aantasting van het woon- en leefklimaat in de omgeving beperkt. Als 'groot' beschouwen we woningen waarbinnen alle voorzieningen als genoemd in de SNF-

normering kunnen worden gerealiseerd en het perceel voldoende ruimte biedt voor parkeren en benodigde buitenruimte.

- *Alleen in een woonwijk als sprake is van een geheel vrijstaande grote woning.*  
Hoofregel is dat kamergewijze verhuur alleen in grote vrijstaande woningen mag plaatsvinden. Dan mag het ook binnen een woonwijk, zijnde een woongebied (een gebied met alleen een woonfunctie). We sluiten daarbij aan op de definitie van 'rustige woonwijk' zoals die is opgenomen in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. Deze publicatie wordt in de ruimtelijke ordening algemeen gebruikt en geaccepteerd als het gaat om de inpasbaarheid van functies ten opzichte van elkaar.
- Hiermee wordt beoogd het rustige woon- en leefklimaat te beschermen. Als aan het basisprincipe wordt voldaan, gaan we ervan uit dat aantasting van het woon- en leefklimaat niet aan de orde is.
- *Spreiding: Richtafstand 100m van andere huisvestingscategorie 1, 2 en 3.*  
Om concentratie van huisvesting binnen een woonwijk, en daarmee het risico op een te grote aantasting van het woon- en leefklimaat en/of de sociale cohesie binnen een woonwijk, tegen te gaan wordt er 100 meter afstand aangehouden tot elke andere huisvestingscategorie. De afstand wordt daarbij gemeten 'over de weg' tussen de doorgetrokken lijn van de zijgevels van de hoofdgebouwen naar de openbare weg. Voor de definitie van 'hoofdgebouw' sluiten we aan bij wat gebruikelijk is in onze bestemmingsplannen: een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

#### Huisvestingscategorie 2

##### Specifieke voorwaarden:

- *Verblijf tot max. 30 personen als geclusterde huisvesting.*  
Geclusterde huisvesting is een woonvorm waarbij in principe sprake is van meer zelfstandige verblijfseenheden dan bij kamergewijze verhuur van een reguliere woning. Afhankelijk van de omvang van het complex kunnen gezamenlijke voorzieningen bestaan uit ontmoetingsruimte, eet/kookruimte, wasruimte etcetera. Dit soort initiatieven zullen over het algemeen worden ontwikkeld in de vorm van nieuwbouw of in de vorm van de herbestemming van een gebouw zonder woonfunctie, omdat dit lastig te realiseren is in een bestaande reguliere woning.
- *Alleen in woonwijk als sprake is van een geheel vrijstaand hoofdgebouw.*  
Hiermee wordt beoogd het rustige woon- en leefklimaat te beschermen. Als aan dit basisprincipe wordt voldaan en het perceel voldoende ruimte biedt voor parkeren en benodigde buitenruimte, gaan we ervan uit dat aantasting van het woon- en leefklimaat niet aan de orde is.
- *Bij voorkeur mogelijk in gemengd gebied (verschillende functies) en aan rand kern.*  
Een gemengd gebied kenmerkt zich door een menging van functies en/of ligging aan een grotere verkeerssluitingsweg, vaak een gebiedsontsluitingsweg. In deze gebieden is over het algemeen geen sprake van een rustig woon- en leefmilieu, maar wel van een acceptabel woon- en leefmilieu. We sluiten daarbij aan op de definitie van 'gemengd gebied' zoals die is opgenomen in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. Deze publicatie wordt in de ruimtelijke ordening algemeen gebruikt en geaccepteerd als het gaat om de inpasbaarheid van functies ten opzichte van elkaar.
- *Geen aantasting/ belemmering van woon- en leefklimaat van nabijgelegen woonwijk of gemengd gebied en geen belemmering andere functies.*  
De huisvesting mag niet belemmerd werken op bestaande omliggende functies. Zo zal aangetoond moeten worden dat het woon- en leefklimaat, bijvoorbeeld door geluid van verkeer en parkeren, niet onevenredig wordt aangetast. Anderzijds mag de inpasbaarheid van een gebouw met een verblijfsfunctie niet leiden tot een beperking van het toegestane gebruik op andere percelen, bijvoorbeeld in de vorm van bedrijven die met een komst van een verblijfsfunctie in hun bedrijfsvoering of rechten ongewild zouden worden beperkt. Ook hiermee sluiten we aan op wat in de ruimtelijke ordening gebruikelijk is en de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' is de leidraad voor de beoordeling of aan deze richtlijn wordt voldaan.
- *Spreiding: Richtafstand 100m van andere huisvestingscategorie 1, 2 en 3.*  
Om concentratie van huisvesting, en daarmee het risico op een te grote aantasting van het woon- en leefklimaat en/of de sociale cohesie binnen een woonwijk of kern, tegen te gaan wordt er 100 meter afstand aangehouden tot elke andere huisvestingscategorie. De afstand wordt daarbij gemeten 'over de weg' tussen de doorgetrokken lijn van de zijgevels van de hoofdgebouwen naar de openbare weg. Voor de definitie van 'hoofdgebouw' sluiten we aan bij wat gebruikelijk is in onze bestemmingsplannen: een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.
- *Bij logies dient te worden voldaan aan de wettelijke eisen van registratie en het bijhouden van een nachtregister.*  
Hieraan dient altijd te worden voldaan en is een wettelijke verplichting

- *Ontspanningsruimte: op de locatie moet voldoende gelegenheid zijn voor ontspanning en sport en spel (attributen voor fitness, tafeltennis, TV dragen bij aan de ontspanningsmogelijkheden). Om verveling en dus extra kans op overlast tegen te gaan is het wenselijk om vrijetijdsbestedingsmogelijkheden op locatie te creëren. De omvang van de voorzieningen is uiteraard afhankelijk van de omvang van de huisvesting.*

### Huisvestingscategorie 3

#### Specifieke voorwaarden:

- *Verblijf vanaf 30 t/m 80 personen als geclusterde huisvesting.*  
Geclusterde huisvesting is een woonvorm waarbij in principe sprake is van meer zelfstandige verblijfseenheden dan bij kamergewijze verhuur van een reguliere woning. Bij deze omvang vinden we alleen geclusterde huisvesting acceptabel. Afhankelijk van de omvang van de voorziening kunnen deze gezamenlijke voorzieningen bestaan uit ontmoetingsruimte, eet/kookruimte, wasruimte etcetera. Dit soort initiatieven zullen over het algemeen worden ontwikkeld in de vorm van nieuwbouw of in de vorm van de herbesteding van een gebouw zonder woonfunctie, omdat dit lastig te realiseren is in een bestaande reguliere woning.
- *Niet toestaan in woonwijk of gemengd gebied maar aan randen van de bedrijventerreinen of in het buitengebied.*  
Hiermee wordt te grootschalige huisvesting in woonwijken uitgesloten. In een overgangsgebied tussen wonen en werken, zoals de rand van een bedrijventerrein kan dit wel goed worden ingepast ook als deze rand gelegen is in gemengd gebied. Bedrijventerreinen zijn veelal goed ontsloten waardoor arbeidsmigranten niet via woonwijken zich hoeven te verplaatsen en bijna altijd gebruik kan worden gemaakt van gebiedsontsluitingswegen.
- *Geen aantasting/ belemmering van woon- en leefklimaat van nabijgelegen woonwijk of gemengd gebied en geen belemmering andere functies.*  
De huisvesting mag niet belemmerd werken op bestaande omliggende functies. Zo zal aangetoond moeten worden dat het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast. Anderzijds mag de inpassing van een gebouw met een verblijfsfunctie niet leiden tot een beperking van het toegestane gebruik op andere percelen, bijvoorbeeld in de vorm van bedrijven die met een komst van een verblijfsfunctie in hun bedrijfsvoering of rechten ongewild zouden worden beperkt. Ook hiermee sluiten we aan op wat in de ruimtelijk ordening gebruikelijk is en de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' is de leidraad voor de beoordeling of aan deze richtlijn wordt voldaan.
- *Spreiding: Richtafstand 500m (kortste afstand over de weg) van andere huisvesting categorie 3.*  
Er dient voorkomen te worden dat initiatieven te dicht bij elkaar zijn gelegen met het oog op het voorkomen van te veel druk op de omgeving. De afstand wordt daarbij gemeten 'over de weg' tussen de doorgetrokken lijn van de zijgevels van de hoofdgebouwen naar de openbare weg. Voor de definitie van 'hoofdgebouw' sluiten we aan bij wat gebruikelijk is in onze bestemmingsplannen: een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken. De richtafstand tot huisvestingscategorieën 1 en 2 bedraagt 100 meter, zoals onder de specifieke voorwaarden voor deze categorieën is opgenomen.
- *Bij logies dient te worden voldaan aan de wettelijke eisen van registratie en het bijhouden van een nachtregister.*  
Hieraan dient altijd te worden voldaan en is een wettelijke verplichting
- *Ontspanningsruimte: op de locatie moet voldoende gelegenheid zijn voor ontspanning en sport en spel (attributen voor fitness, tafeltennis, TV dragen bij aan de ontspanningsmogelijkheden). Om verveling en dus extra kans op overlast tegen te gaan is het wenselijk om vrijetijdsbestedingsmogelijkheden op locatie te creëren. De omvang van de voorzieningen is uiteraard afhankelijk van de omvang van de huisvesting.*

### **Algemene voorwaarden bij huisvestingscategorieën 1, 2, 3**

#### Algemene voorwaarden:

- Harde voorwaarden beheer; huisvester dient SNF gecertificeerd te zijn en de huisvesting dient te voldoen aan de SNF-normen.
- Voldoende mogelijkheid parkeren op eigen terrein (conform geldende parkeernormen op eigen terrein: 0,6 parkeerplaats per arbeidsmigrant) en goede verkeersontsluiting.
- Geen bewoning door kinderen/gezinnen.
- Per slaapkamer max. 2 personen.
- Wifi voorziening.
- Voorzieningen moeten binnen ca. 10 min. fietsafstand bereikbaar zijn.
- Bewoners die langer dan 4 maanden in Nederland (zullen) verblijven, moeten worden ingeschreven in de Basisregistratie personen van de gemeente.
- Wasvoorziening: op de locatie bestaat een adequate voorziening voor het wassen en drogen van kleding en beddengoed.
- Er wordt voorzien in een opslagruimte voor fietsen, scooters en tuinmeubilair.
- Vanaf 10 personen dient er een omgevingsvergunning voor brandveilig gebruik te worden aangevraagd, vanaf 5 personen is een gebruiksmelding vereist.



- De ondernemer die arbeidsmigranten wenst te huisvesten maakt inzichtelijk hoe hij of zij de huisvestingsgelegenheid adequaat denkt te kunnen beheren (beheerplan met huishoudelijk reglement).
- Er wordt een beheerder aangewezen. De beheerder zorgt voor het dagelijkse onderhoud en schoonmaak van de gemeenschappelijke ruimten, kamers en buitenruimte. De beheerder is 24/7 bereikbaar voor bewoners en omwonenden.
- De initiatiefnemer zorgt voor voldoende capaciteit voor (het gescheiden aanbieden van) afval.

Deze voorwaarden bestaan uit regels over leefbaarheid, fysieke inrichting van de logiesvoorziening en regels voor goed beheer. Aan deze voorwaarden dient sowieso te worden voldaan, hierbij is geen andere interpretatie mogelijk. Afwijking van deze regels is niet aan de orde.

Bijlage 2 Norm voor huisvesting van arbeidsmigranten (ofwel de norm voor het reguliere SNF-register), versie 7.3 geldig vanaf 15 september 2018

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

Deze norm voor huisvesting van arbeidsmigranten bestaat uit 5 onderdelen:

- A. De normenset, bestaande uit 6 onderdelen plus een aantal aanbevelingen
- B. Beschrijving van de controlesystematiek
- C. Beslisboom
- D. Inschrijving, schorsing en uitschrijving uit het SNF-register
- E. Aanvullende informatie over 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](http://www.normeringflexwonen.nl).

In het harmonisatiedocument, dat behoort tot het SNF-schema, is een toelichting opgenomen op diverse onderdelen. Deze toelichting is niet vrijblijvend en dient opgevolgd te worden. Zie [www.normeringflexwonen.nl](http://www.normeringflexwonen.nl) voor de meest recente versie van het harmonisatiedocument.

## 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 inspecteur op locatie.	Major <ul style="list-style-type: none"> <li>De onderneming zorgt dat één week voor de inspectie de inspectie-instelling een volledig en actueel overzicht van alle huisvestingslocaties ontvangt met daarop; <ul style="list-style-type: none"> <li>Alle locaties</li> <li>Per locatie het aantal bewoners (geen namen)</li> </ul> </li> <li>Deze lijst moet door de tekeningsbevoegde van de onderneming zijn ondertekend en er moet worden verklaard de lijst 'naar waarheid is opgesteld'</li> </ul>
1.2	Toegestane verblijfsvormen: <ol style="list-style-type: none"> <li>a. reguliere woning</li> <li>b. hotel/pension</li> <li>c. wooneenheden in gebouwencomplex</li> <li>d. woonunits</li> <li>e. huisvesting op recreatieterrein</li> </ol>	Major
1.3	Bewoners hebben minimaal 10m <sup>2</sup> gebruiksoppervlak wonen (GBO) per persoon. Bewoners van een reguliere woning (a.) en woonheden (c.) hebben minimaal 12m <sup>2</sup> gebruiksoppervlak wonen (GBO) Dit geldt ook voor woonunits (d.) wanneer er sprake is van een bestemming "wonen" Alle voorzieningen (sanitair, keuken, slaapvertrek en woonkamer of ontspanningsruimte) dienen onder één dak en in-pandig bereikbaar te zijn.	Major <p>Voor een toelichting op GBO zie het harmonisatiedocument. Als methode voor het bepalen van GBO wordt de meest actuele 'meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen' van de NVM, VBO, VNG en Waarderingskamer gebruikt daarvan de bepaling 'gebruiksoppervlakte wonen'. <a href="https://www.waarderingskamer.nl/hulpmiddelen-gemeenten/meetinstructies-gebruiksoppervlakte-inhoud/">https://www.waarderingskamer.nl/hulpmiddelen-gemeenten/meetinstructies-gebruiksoppervlakte-inhoud/</a> De vloeroppervlakte wordt conform meetinstructie gemeten op 1,5m hoogte. De meting moet daadwerkelijk op de locatie worden uitgevoerd.</p>
1.4.1	Bij alle woonvormen hebben bewoners in hun slaapvertrek per persoon minimaal 3,5 m <sup>2</sup> vloeroppervlakte ter beschikking. Tijdelijk (termijn wordt nog bepaald) geldt dat voor bestaande huisvesting in woonvorm e, huisvesting op recreatieterrein bewoners in hun slaapvertrek per persoon minimaal 2,7 m <sup>2</sup> vloeroppervlak ter beschikking hebben. Als de slaapruiimte in woonvorm e, huisvesting op recreatieterrein minder dan 3,5m <sup>2</sup> vloer	Major <p>De meting moet daadwerkelijk op de locatie worden uitgevoerd. De vloeroppervlakte wordt conform meetinstructie gemeten op 1,5m hoogte.</p>
1.4.2	Tijdens de controle wordt gecontroleerd of de daadwerkelijke bezetting klopt met wat er uit de administratie blijkt	Major
1.4.3	Indien de kledingkast niet in het slaapvertrek staat, dient deze op slot te kunnen.	Major
1.5	Tijdens de controle wordt gecontroleerd of de daadwerkelijke bezetting klopt met 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. (brandveiligheid 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. (brandveiligheid en hygiëne te voldoen).
2.3.1.1	Er is geen sprake van zichtbare overbelasting van het elektriciteitsnet (controle op o.a. op dubbelstekkers en kookplaatjes)	Minor or major	Inspecteur bepaalt of er sprake is van een minor of een major tekortkoming. Veiligheid dient gewaarborgd te zijn voor alle ruimtes van de woonlocatie.
2.3.1.2	De verlichting en elektriciteitsvoorziening in natte ruimten <ul style="list-style-type: none"> <li>• is spatwaterdicht</li> <li>• is geschikt voor gebruik in natte ruimtes</li> </ul>		
2.3.1.3	Er is geen sprake van omstandigheden die tot gevaar of verwondingen kunnen leiden.		
2.3.2.1	Hygiëne in en om de woonlocatie veroorzaakt geen gevaar voor de volksgezondheid.	Minor or major	Inspecteur bepaalt of er sprake is van een minor of een major tekortkoming. Hygiëne dient gewaarborgd te zijn voor alle ruimtes van de woonlocatie.
2.3.2.2	Er is een deugdelijke en aantoonbaar onderhouden mechanische installatie of natuurlijke ventilatie, dit in combinatie met voldoende beluchting.		
2.3.2.3	Er is geen sprake van schimmelvorming in de badkamers keukens en/of andere ruimtes.		
2.4	CV, gaskachel en geiser dienen tweemaaljaarlijks aantoonbaar gecontroleerd te zijn.	Major	Dit dient aangetoond te worden met de sticker op het apparaat en/of het keuringsrapport. Indien de inspecteur twijfelt aan de betrouwbaarheid van de sticker kan hij aanvullend bewijsmateriaal (onderhoudscontract, factuur, keuringsrapport) opvragen. Op het moment dat de wetgever dat verplicht stelt mogen alleen erkende bedrijven met gekwalificeerd persoon cv-ketels, kachels en geisers onderhouden.
2.5	Op locaties met bestemming 'wonen' heeft elke verblijfsruimte minimaal 0,5 m <sup>2</sup> daglichtoppervlakte. Op locaties met bestemming 'logies' heeft elke verblijfsruimte directe daglichttoetreding.	Minor	De meting moet daadwerkelijk op de locatie worden uitgevoerd.

### 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 tekortkoming. 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.	Major	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. Deze dienen aan de eisen t.a.v. (brand)veiligheid en hygiëne te voldoen.

### 4. Informatievoorziening en overige eisen

	Norm	Kwalificatie	Opmerkingen
4.1	Er moet een informatiekaart aanwezig zijn die opgehangen is op een centrale plaats. De informatiekaart is opgesteld in het Engels of het Duits of de landstaal van de bewoners en deze bevat ten minste telefoonnummers van: <ul style="list-style-type: none"> <li>• beheerder / contactpersoon verhuurder</li> <li>• regiopolitie</li> <li>• brandweer</li> <li>• 112 (in levensbedreigende situaties)</li> <li>• verkorte huis- en leefregels in landstaal van de bewoners</li> </ul>	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 in geval van nood.
4.2	Als de inspecteur gesloten slaapkamers aantreft dient hij/zij een herinspectie van de locatie te gelasten.	Major	De inspecteur moet zich een goed beeld kunnen vormen over de volledige huisvestingslocatie.

### 5. Brandveiligheid

#### 5.1. Maatregelen in de woning

Norm	Kwalificatie	Opmerkingen
------	--------------	-------------

<p>5.1.1 Brandblusser</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Een brandblusser moet voldoen aan het besluit draagbare blustoestellen 1997 en in het bijzonder de vigerende NEN-EN 3- 7. De plaatsing van brandblussers en keuze van de blusstof in relatie tot de brandklasse moet voldoen aan de vigerende NEN 4001*01.</li> <li>• Een draagbaar blustoestel moet bij nieuwe levering worden voorzien van de aanduiding van de uiterste datum (jaar en maand) waarop het eerstvolgende onderhoud moet worden uitgevoerd dit conform de vigerende NEN 2559.</li> <li>• Het preventief onderhoud dient jaarlijks te worden uitgevoerd conform de vigerende NEN 2559 door een gecertificeerd REOB bedrijf. De onderhoudsgegevens moeten worden geregistreerd op een etiket op basis van de vigerende NEN 2559 dat duurzaam is bevestigd op het blustoestel. Er is in totaal 6 liter / 6 kilogram blusmiddel aanwezig.</li> <li>• Er is een brandblusser van minimaal 2 liter / 2 kilogram binnen 5 meter van iedere plaats waar gekookt wordt en op plaatsen met open vuur (direct onder handbereik, dus met in een andere eenheid en met buiten).</li> <li>• Er staat een instructie voor gebruik op elke brandblusser.</li> </ul>	Major	<p>NEN-EN 3-7: Draagbare blustoestellen - Deel 7 Eigenschappen, prestatie-eisen en beproevingsmethoden NEN 4001 Brandveiligheid projecten van draagbare en verrijdbare blustoestellen.</p> <p>NEN-EN 2559: Onderhoud van draagbare blustoestellen. De REOB-erkenning van de organisatie die de keuring heeft uitgevoerd wordt aangetoond door middel van de sticker op het blusmiddel.</p> <p>Als er een door een REOB-gecertificeerd bedrijf goedgekeurde brandhaspel aanwezig is. kan mogelijk volstaan worden met een 2-liter 12 kilogram schuimblusser binnen 5 meter van iedere plaats waar gekookt wordt en op plaatsen met open vuur (direct onder handbereik, dus met buiten). E.e. a. afhankelijk van het bereik en de bereikbaarheid van de haspel. Dit is ter beoordeling aan de inspecteur.</p>
5.1.2 Er is een blusdeken bij iedere kookegelegenheid	Major	
5.1.3 Er zijn werkende rook- en CO-melders op voorgeschreven plaats gemonteerd. Gecombineerde CO- en rookmelders zijn niet toegestaan.	Major	<p>Gecontroleerd wordt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het signaal</li> <li>• Als er een brandmeldinstallatie aanwezig is die is doorgeschakeld naar een PAC of rechtstreeks naar de brandweer, hoeft het signaal van de rookmelders niet te worden gecontroleerd, maar wordt in het aanwezige logboek gecontroleerd of controle en keuring heeft plaatsgevonden.</li> </ul>

## 5.2 Bindende informatieplicht

De inspectie-instelling informeert de gecontroleerde onderneming over de verplichtingen die gelden met betrekking tot het Bouwbesluit 2012 en attendeert de onderneming er op de huisvesting te realiseren conform dit besluit, voor zover dit nog niet is gebeurd. De inspectie-instelling informeert de onderneming over de mogelijkheid om met de gemeente een Bed-voor-Bed regeling af te spreken. Bij de informatie en attentering zal de inspectie-instelling het overzicht in onderdeel E van deze norm hanteren.

## 5.3. Melding aan gemeente

In de situatie dat er sprake is van een ernstige brandonveilige situatie dient de inspectie-instelling een melding te doen over deze locatie bij Stichting Normering Flexwonen, alsmede de onderneming te manen zo spoedig mogelijk de brandonveilige situatie ongedaan te maken. SNF kan dit melden aan het bevoegd gezag.

## 6. Goed werkgeverschap

<i>Norm</i>	<i>Kwali- teit</i>	<i>Opmerkingen</i>
<p>6.1 Om goed werkgeverschap te verzekeren geldt voor uitzendondernemingen als voorwaarde dat zij staan ingeschreven in het register van gecertificeerde ondernemingen van SNA Uitzendondernemingen die te werk stellen in de sector waar de cao vlees van toepassing is dienen te beschikken over het SNA-keurmerk.</p> <p>Om goed werkgeverschap te verzekeren geldt voor agrarische ondernemingen in de sector 'open teelten' en in de sector 'glastuinbouw' die eigen werknemers huisvesten dat zij bij het secretariaat</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de 'eigen verklaring naleving cao' moeten indienen waaruit blijkt dat de van toepassing zijnde cao open teelten wordt nageleefd.</li> <li>• plus de verklaring goed werkgeverschap zoals in de cao open teelten dan wel de cao glastuinbouw is voorgeschreven en beschikbaar via de SNF-website.</li> </ul> <p>Ondernemingen die geregistreerd zijn bij Fair Produce kunnen daarmee aantonen aan de eisen voor goed werkgeverschap te voldoen.</p> <p>Om goed werkgeverschap te verzekeren geldt voor ondernemingen die eigen werknemers huisvesten in sectoren waarmee SNF nog géén afspraken heeft gemaakt over de invulling van goed werkgeverschap, dat zij bij het secretariaat</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de 'eigen verklaring naleving cao' moeten indienen.</li> <li>• en jaarlijks een accountantsverklaring volgens het voorgeschreven format waaruit blijkt dat de van toepassing zijnde cao wordt nageleefd.</li> </ul> <p>Ondernemingen die geen eigen werknemers huisvesten hoeven niet aan deze norm te voldoen. Zie reglement registratie voor de voorwaarden.</p>	Major	<p>Het KvK nummer van de onderneming is leidend bij de controle door de inspectie-instelling. De onderneming dient op de dag van inspectie in het register van geïnspecteerde ondernemingen van SNA te zijn opgenomen.</p> <p>Het secretariaat controleert bij registratie en continuering de aanwezigheid van de eigen verklaring en indien van toepassing de accountantsverklaring. De inspecteur beoordeelt tijdens de inspectie of de stukken door de onderneming daadwerkelijk aan het secretariaat zijn toegestuurd.</p>

### **Aanbevelingen**

Ondernemingen krijgen bovenop de geldende normen een set aanbevelingen waarbij de onderneming vnl 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

### **Overgangsregeling**

Gewijzigde eisen in de norm die nog niet in een voorgaande versie van de norm waren opgenomen danwel wijzigingen in interpretatie of toelichting op de norm die nieuw in het harmonisatiedocument zijn beschreven, dienen één maand na publicatie van de betreffende versie van de norm of hamionisatiedocument te zijn doorgevoerd en worden dan ook in alle controles die vanaf één maand na publicatie plaatsvinden gehanteerd.

### **B. Controlesystematiek**

Hieronder is de informatie over de daadwerkelijke controle opgenomen.

#### **Reikwijdte**

Huisvestingsondernemingen en werkgevers die tijdelijke arbeidsmigranten (willen) huisvesten kunnen in aanmerking komen voor in het reguliere SNF-register. Zie het reglement registratie voor de formulering van de eisen aan ondernemingen die geregistreerd willen worden

#### **Inspectie-instellingen**

Het voldoen aan het SNF-schema wordt beoordeeld door een geaccrediteerde inspectie-instellingen (door de Raad voor Accreditatie wordt de term conformiteitsbeoordelingsinstantie. CBI, gehanteerd) die geaccrediteerd is op basis van de vigerende ISO17020-richtlijn door de Raad voor Accreditatie. De inspectie-instelling moet een overeenkomst hebben met Stichting Normering Flexwonen voor de uitvoering van de controles op het SNF-schema (de norm voor huisvesting van arbeidsmigranten en aanvullende documenten genoemd in het Handboek Normen).

#### **Periodieke controle**

Iedere onderneming die in het register vermeld staat moet, om ingeschreven te blijven, periodiek een nieuwe inspectie te laten uitvoeren.

#### **Steekproef**

Er wordt door de inspecteur een steekproef getrokken uit de huisvestingslast die wordt overlegd en gecontroleerd bij de administratieve controle (norm 11). 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 vergeleken met de locaties die in de vorige jaren zijn bezocht (mits er nieuwe locaties beschikbaar zijn).
- 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%, met een minimum van 3.
- 21-50 locaties: 20% met een minimum van 5.
- 51 -100 locaties: 10 locaties.
- > 100 locaties: 15%.

#### **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 levert 1 week voor inspectie een geactualiseerde lijst van locaties, naar waarheid opgesteld en ondertekend aan aan de inspectie-instelling. 24 uur voorafgaand aan de inspectie wordt de onderneming 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 dienen binnen de vastgestelde periode te zijn opgelost en het aantal major tekortkomingen bepaalt of er een herinspectie moet plaatsvinden.
- Minor tekortkomingen moeten eveneens binnen de vastgestelde periode zijn opgelost. 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.

### Spoedinspecties

Bij twijfels over de locaties van een geregistreerde onderneming heeft Stichting Normering Flexwonen de mogelijkheid spoedinspecties te laten uitvoeren. Gemeentes, inspectie SZW, brandweer en andere overheidsinstanties kunnen in het geval van gegronde vermoedens Stichting Normering Flexwonen vragen een spoedinspectie uit te laten voeren.

### C. Beslisboom

Binnen drie weken na de controle zal de inspectie-instelling een concept rapportage naar de gecontroleerde onderneming opsturen. Deze kan hier bij de inspectie-instelling tegen reclameren. Deze reclamatie wordt door de inspectie-instelling meegenomen in de definitieve rapportage en het bijbehorende advies dat zij drie weken later (na zes weken) stuurt naar Stichting Normering Flexwonen.

De inspectie-instelling zal binnen zes weken na de controle een rapportage opleveren bij Stichting Normering Flexwonen. In deze rapportage heeft de inspectie-instelling het oordeel over de tekortkomingen en de eisen aan de wijze waarop herstel van de tekortkoming(en) wordt aangetoond opgenomen. Er is ook in vastgelegd of er sprake is van een herinspectie of dat de zaken schriftelijk afgedaan worden. Zie de onderstaande tabel:

	Schriftelijk aantonen herstel	Herinspectie
1-2 locaties. steekproef 1-2	Indien oplossen van majors goed schriftelijk te verifiëren is. Bij enige twijfel herkeuning <sup>1</sup> .	Indien oplossen van majors niet goed schriftelijk te verifiëren is.
3-5 locaties. steekproef 2	Max 1 major, mits goed schriftelijk te verifiëren.	Meer dan 1 major <sup>2</sup> .
6-8 locaties, steekproef 2	Max 1 major, mits goed schriftelijk te verifiëren.	Meer dan 1 major.
9-10 locaties, steekproef 3	Max 1 major, mits goed schriftelijk te verifiëren.	Meer dan 1 major.
11-13 locaties, steekproef 3 locaties	Max 1 major, mits goed schriftelijk te verifiëren.	Meer dan 1 major.
14-20 locaties, steekproef 4 locaties	Max 1 major, mits goed schriftelijk te verifiëren.	Meer dan 1 major.
21-23 locaties, steekproef 4 locaties	Max 1 major, mits goed schriftelijk te verifiëren.	Meer dan 1 major.
24-48 locaties, steekproef 5-9	Max 1 locatie met major(s)	Meer dan 1 locatie met major(s)
49-50 locaties. steekproef 10	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)	Meer dan 2 locaties met major(s)
100-199 locaties, steekproef 15%	Max 3 locaties met major(s)	Meer dan 3 locaties met major(s)
200 - 299 locaties steekproef 15%	Max 4 locaties met majors	Meer dan 4 locaties met major(s)
300 - 399 locaties steekproef 15%	Max 6 locaties met majors	Meer dan 6 locaties met major(s)
Meer dan 400 locaties Steekproef 15%	Max 7 locaties met majors	Meer dan 7 locaties met major(s)

<sup>1</sup> Bij ondernemingen met 1 of 2 locaties worden alle locaties geïnspecteerd. Herinspectie is niet nodig mits het oplossen van tekortkomingen heel goed schriftelijk, met foto's via Skype of film aangetoond kan worden.

<sup>2</sup> Bij ondernemingen met 3 locaties of meer is een herinspectie wel zinnig omdat er andere locaties zijn waar gecontroleerd kan worden of aan alle eisen wordt voldaan.

Alle geconstateerde tekortkomingen moeten worden gerapporteerd. Alle geconstateerde tekortkomingen tellen mee bij het bepalen of een herinspectie uitgevoerd moet worden aan de hand van de bovenstaande tabel. Het tijdens de inspectie onmiddellijk herstellen van de tekortkomingen heeft hier geen invloed op.

### Beschrijving sancties

*Schriftelijk aantonen herstel:*

De onderneming dient aan de inspectie-instelling te bevestigen dat herstel heeft plaatsgevonden (deze bevestiging in voorkomende gevallen aantoonbaar maken middels foto- of filmmatenaal, 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 inspectie-instelling aan Stichting Normering Flexwonen inzake genomen maatregelen en het wel/niet voldoen aan de normen, dient binnen 6 weken ontvangst van de rapportage van de reguliere inspectie 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 herinspectie uitgevoerd te worden.

#### **Herinspectie**

Indien een herinspectie wordt gesanctioneerd dan wordt 50% van dezelfde locaties opnieuw geïnspecteerd en 50% nieuwe locaties (en bij een oneven aantal te controleren locaties wordt er één zelfde locatie meer geïnspecteerd dan nieuwe). Het aantal zal gelijk zijn aan het oorspronkelijk aantal gecontroleerde locaties. Op basis van deze herinspectie zal er wederom een keuringsrapport worden overlegd aan Stichting Normering Flexwonen door de inspectie-instelling. Het definitieve inspectierapport dient binnen 6 weken na ontvangst van de rapportage van de reguliere inspectie, waarin de herinspectie werd opgelegd door de onderneming door Stichting Normering Flexwonen te zijn ontvangen.

#### **D. Inschrijving, schorsing en uitschrijving uit het SNF-register**

Indien er geen tekortkomingen of alleen minor tekortkomingen worden geconstateerd kan de Stichting Normering Flexwonen, mits ook aan de andere eisen zoals geformuleerd in het reglement registratie is voldaan, de onderneming opnemen in het register of de inschrijving in het register continueren. Dit geldt ook voor de situatie dat de major tekortkomingen zijn opgelost.

In de situatie dat er na de herinspectie weer tot een nieuwe tweede herinspectie wordt gesanctioneerd dan wordt de gecontroleerde onderneming door SNF tijdelijk geschorst uit het register. Dit wordt ook zichtbaar gemaakt in het register. Ook als herstel schriftelijk aangetoond mag worden maar de stukken worden niet of niet tijdig ontvangen of worden als onvoldoende beschouwd, wordt de onderneming geschorst uit het register.

Bij een schorsing knijgt de onderneming de mogelijkheid zich nog eenmaal te laten inspecteren. Hierbij wordt een volledig nieuwe steekproef getrokken. Als de onderneming ook bij deze keuring niet aan de eisen voldoet dan wordt de onderneming uitgeschreven uit het register. Zie ook reglement registratie. Dit normonderdeel D bevat de eisen die gelden voor inschrijving het Register van de Stichting Normering Flexwonen. Dit normonderdeel is niet van toepassing bij de accreditatie van de inspectie-instellingen.

#### **E. Aanvullende informatie over informatieplicht vigerende Bouwbesluit**

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 inspectie-instelling zal bij de geïnspecteerde onderneming nagaan of deze gebruiksmelding is gedaan of de omgevingsvergunning brandveilig gebruiken is afgegeven Op basis van het resultaat zal de inspecteur de onderneming informeren Het volgende schema is daarbij leidend voor de inspecteur

##### *Informatieplicht & aanbeveling*

De inspectie-instelling stelt vast welke van de volgende situaties aan de orde is op een geïnspecteerde locatie

# wooneenheden	Verblijfsvorm	Verplichte Gebruiksmelding	Verplichte Omgevingsvergunning voor brandveilig gebruik (gebruiksvergunning)
≤ 5 wooneenheden	a.c & d (indien in gebruik voor de bestemming wonen)	Nee	Nee
> 5 wooneenheden	a. c & d (indien in gebruik voor de bestemming wonen)	Ja	Nee

Op basis van het schema informeert de inspectie-instelling de onderneming over de gebruiksmelding en l of omgevingsvergunning brandveilig gebruiken en deze wettelijke verplichting. Deze informatieplicht behelst in ieder geval

- Infoblad Kamergewijze verhuur - Bouwbesluit 2012 <https://www.rijksoverheid.nl/ministeries/ministerie-van-binnenlandse-zaken-en-koninkrijksrelaties/documenten/brochures/2012/04/27/infoblad-kamergewijze-verhuur-bouwbesluit-2012>
- Infoblad Vluchten bij brand - Bouwbesluit 2012 <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/brochures/2012/10/09/infoblad-bouwbesluit-2012-vluchten-bij-brand>
- Infoblad Omgevingsvergunning en melding brandveilig gebruik - Bouwbesluit 2012 <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/brochures/2012/04/27/infoblad-omgevingsvergunning-en-melding-brandveilig-gebruik-bouwbesluit-2012>

De inspectie-instelling 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](http://www.flexwonenarbeidsmigranten.nl)) voor Arbeidsmigranten is meer informatie te vinden over de Bed-voor-Bed regeling.