300 1

0

35

205

60

310 **2**

60

40

75

70

45

20

300 **3**

150

90

60

300 **4**

300

200 **5**

40

60

40

60

1410 1410

NOG MOGELIJK TE STELLEN VOORWAARDEN UIT REGE

Voorwaarden en beoordelingscriteria zoals gesteld in regeling huisvesting arbeidsmigranten

LOCATIE - toets op AFWEGINGSKADER PASSENDHEID OMGEVING

1. locatie zoekgebieden

leegstaand of leegkomend vastgoed
In gemengde (overgangs)zones
Op (randen van) bedrijventerreinen
In het buitengebied

2. beschikbaar

a. extensief gebruik

terrein: onbebouwd, braak liggend of in gebruik extensieve landbouw
gebouw: minimaal 50 procent leegstand met een duur van minimaal één jaar.

b. geen harde omgevingsbeperkingen

o.a. de Natura 2000, Natuurnetwerk Nederland, aardkundige monumenten, grote rivieren en (regionale) waterkeringen, militaire terreinen, infrastructuur zoals drukleidingen en voorkeurstracés buisleidingen, gevaar- geluid- of geuroverlast door omliggende bedrijven (risicokaart gevaarlijke stoffen).

c. geen bouwplannen binnen 10 jaar

3. geschikt

a. harde eisen

1. geen belemmering prioritaire functie van het gebied

2. geen belemmeringen van/voor de planologische gebruiksmogelijkheden van omliggende bedrijven of andere functies

3. goede (externe) veiligheid en een gezond leefklimaat

a. Geluid
b. Bedrijven en milieuzonering
c. Flora en fauna en gebiedsbescherming
d. Stikstof
e. Geur
f. Externe veiligheid
g. Bodemkwaliteit
h. Luchtkwaliteit
i. Lichthinder
j. Gezondheid (o.a. zoonosen, endotoxinen)

4. Voldoende parkeergelegenheid conform gemeentelijke norm 0,7 parkeerplaats per arbeidsmigrant op eigen terrein

b. kwalitatieve eisen

1. goede ontsluiting

a. De categoriseringskaart van wegen Moerdijk is de basis. Aan de erfontsluitingswegen I (de groene wegen) zijn grotere ontwikkelingen mogelijk. Aan de erfontsluitingswegen II (de grijze wegen) zijn kleinere ontwikkelingen mogelijk. Afhankelijk specifieke situatie is maatwerk mogelijk.

b. ontsluiting plan geen overlast in kern
2. geen onevenredige aantasting of belemmering van de kwaliteit van het landschap;
3. geen onevenredige aantasting of belemmering van de kwaliteit van woonomgevingen
c. wensen
1. Max. 2 km van een bestaande supermarkt
2. Max. 10 minuten loopafstand van een OV halte
4. spreiding - passend bij kern
a. kwantitatief passend bij kern balans tussen het aantal nieuwkomers en huidig aantal inwoners van de kern
b. kwalitatief passend bij kern balans tussen nieuw plan en leefbaarheid van de kern met bijzonderheden kern - maatwerk (bijv. afstand tot de kerngrens, afstand tot werkgelegenheid)

HET ONTWIKKELPLAN - toets op regeling huisvesting arbeidsmigranten

1. Kwaliteit huisvesting
a. 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.
b. aanvullende eisen door FNV: persoonlijke ruimte SNF +50% en een afsluitbare kluis voor waardevolle spullen
c. minimaal 15 m2 gebruiksoppervlakte per persoon
Short stay: (onzelfstandig)
d. Een short stay verblijfseenheid bestaat uit maximaal zes onzelfstandige afsluitbare verblijfsruimten. d. In één verblijfseenheid moeten een toilet en badkamer(s) in afsluitbare ruimten en een keuken en woonkamer aanwezig zijn. Maximaal 4 personen per badkamer.
e. max. 1 persoon per onzelfstandige verblijfsruimte (kamer), danwel 2 personen indien relationeel verband, met een minimale oppervlakte van 5,5 m2.
f. extra kwaliteit short stay als extra koelkastruimte etc
Mid stay: (zelfstandig)
g. een mid stay verblijfseenheid is een afsluitbare verblijfseenheid voor 1 persoon, danwel 2 personen indien relationeel verband, met eigen toilet, badkamer en keuken
h. extra kwaliteit mid stay als extra m2 leefoppervlakte etc
2. Short- en mid stay
a. doorstromingsmogelijkheden van short- naar mid stay maximaal 80% short stay en minimaal 20 % mid stay
3. Kwaliteit voorzieningenniveau

a. goede wifi - minimaal 10 Mbs voor elke bewoner	
b. goede vrije tijdsvoorzieningen	
1. 50 m2 + min. 1 m2 per persoon gemeenschappelijke ruimte binnen.	Zie toelichting
- sport-, spel- en recreatie ruimte zoals fitness	
- ruimte voor ontspanning zoals tv hoek, eetkamer	
- ruimte voor taalles, spreekuur maatschappelijk werk, vakbond etc	
2. Een deel van het perceel heeft een groene inrichting met een duidelijke recreatieve gebruikswaarde met minimaal voldoende zitgelegenheid en bijvoorbeeld een wandelpad.	
c. beschikbaar vervoer met busjes, leenfietsen ed	
d. extra kwaliteit als extra faciliteiten etc	
4. Huur	
a. short stay (onzelfstandig): huurprijs	
b. mid stay (zelfstandig): huurprijs	
c. huurverhogingspercentage maximaal het percentage bij of krachtens artikel 10, derde lid van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte	
d. inzicht in services kosten en eventuele overige kosten;	
e. zelfstandig schriftelijk huurcontract met de rechten en plichten met betrekking tot het gebruik van de verblijfsruimte:	
1. verwacht verblijf korter dan 4 maanden: huurcontract "naar aard van korte duur"	
* Opzegtermijn verhuurder (min. 1 maand)	
2. verwacht verblijf langer dan 4 maanden: tijdelijk huurcontract met huurbescherming	
5. Verschijningsvorm	
a. De maximale hoogte voor locaties in of direct grenzend aan stedelijk gebied is 11 meter en maximaal 3 bouwlagen. Voor locaties in het buitengebied is de goothoogte maximaal 8 meter en de bouwhoogte maximaal 10 meter. De bouwmassa moet passen in de omgeving.	
b. landschappelijke inpassing conform Landschapskwaliteitsplan Moerdijk	
c. Bebouwing heeft een duurzame uitstraling door de materiaalsoort die gebruikt wordt voor de buitzijden van de bebouwing.	
d. Kleurgebruik van alle gebouwdelen is terughoudend en traditioneel voor locaties in het buitengebied. Kleurgebruik van alle gebouwdelen sluit aan bij de grote gemene deler van de naburige bebouwing voor locaties in of direct grenzend aan stedelijk gebied.	
e. Dichte gevels gericht op de zijde van het perceel die grenst aan de openbare ruimte zijn niet toegestaan.	
f. Bijgebouwen moeten aansluiten bij de architectuur van de hoofdbebouwing.	
g. Aan-, uit- en opbouwen moeten aansluiten bij de architectuur van de hoofdbebouwing.	
6. Duurzaamheid	
a. Klimaatadaptatie zoals extra waterberging of vergroten biodiversiteit	
b. Hittestress voorkomen door bijv. groene daken of grote bomen	

c. Gescheiden afvoeren/zuiveren van afval- en hemelwater
d. flexibele bouw zodat in toekomst bijvoorbeeld binnenruimten aanpasbaar

BEHEER - toets op regeling huisvesting arbeidsmigranten

1. Beheer a. Bij huisvesting van arbeidsmigranten is 24/7 een beheerder bereikbaar die bevoegd is om maatregelen te nemen.
b. Bij huisvesting van meer dan 100 arbeidsmigranten is 24/7 een beheerder aanwezig voor beheer en onderhoud van de huisvesting en contactpersoon voor bewoners, omgeving en instanties (waaronder
* extra kwaliteiten als extra fte/arbeidsmigrant, nederlandstalig ed
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.
d. een meertalig huisreglement met hoe wordt omgegaan met hygiene, 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;
e. een omschrijving klachten registratie en behandeling;
f. communicatie- en beheerprotocol: 1. Hoe omgaan met calamiteiten, brandveiligheid, de naleving van het huisreglement 2. Hoe communicatie met omwonenden en gemeente
g. Een raad van toezicht bestaand uit verschillende stakeholders zoals werkgever, huisvester, vakbonden, gemeente, brandweer, huisartsen, arbeidsmigranten en politie.
h. Zorgen voor goede nachtregistratie van iedereen die niet is ingeschreven in BRP
i. extra beheerskwaliteiten
2. Services Goede informatie voorziening aan arbeidsmigranten in een voor de arbeidsmigrant begrijpelijke taal en/of daadwerkelijk aanbieden faciliteiten of hulp over oa.
a. hoe te vestigen in gemeente, oa. inschrijven huurwoning
b. Mogelijkheden taalles
c. Bereikbaar spreekuur van maatschappelijk werk/ hulpverlening en vakbonden.
d. In- en uitschrijving in het BRP of bij het RNI-loket.
e. Integratie en participatie, deelname aan verenigingen
f. Medische zorg.
* Spreekuur huisarts * Check op zorgpas of ander bewijs dat arbeidsmigrant verzekerd is voor zorgkosten.
g. extra services
3. Werkwijze goed verhuurderschap
a. BIBOB - toets huisvester

b. beschrijving tegengaan discriminatie tijdens alle fases van het verhuurproces
c. beschrijving tegengaan intimidatie tijdens alle fases van het verhuurproces
d. beschrijving bevorderen van goed verhuurderschap tijdens alle fases van het verhuurproces. * welke informatie verstrekt verhuurder aan een huurder * is er één aanspreekpunt voor de huurder in het contact met de verhuurder * wordt vermeld dat een huurder het recht heeft om naar de Huurcommissie te gaan * worden de contactgegevens van het meldpunt van de gemeente vermeld * wordt de informatie verstrekt in een voor de arbeidsmigrant begrijpelijke taal
e. alleen samenwerken met uitzendbureaus die aangesloten zijn bij de branche-vereniging ABU of NBBU én beschikken over het keurmerk SNA
f. het zijn van een goede buur

OMGEVINGSDIALOOG - toets op regeling huisvesting arbeidsmigranten

Wijze van participatie en communicatie door en met de omwonenden tijdens:
a. het gehele proces van voorbereiding tot oplevering van de huisvestingsvoorziening
b. de exploitatie van de huisvestingsvoorziening

MEERWAARDE INITIATIEF - toets op regeling huisvesting arbeidsmigranten

1. Meerwaarde voor kern
meerwaarde leefbaarheid en voorzieningenniveau door afspraken sportclubs, afspraken lokale leveranciers, winkels, buurthuis etc
2. Meerwaarde woningvoorraad
a. in mid stay geen uitsluiting spoedzoekers uit gemeente
b. voorrang voor arbeidsmigranten uit illegale huisvesting in gemeente
3. Meerwaarde locatie
meerwaarde op de locatie door bijvoorbeeld saneren bedrijfsbestemming nabij woonfunctie, afscherming geluid naar woonfunctie of na afloop tijdelijke huisvesting door bijvoorbeeld grote bomen
4. Meerwaarde lokale bedrijven
a. Meerjarige samenwerkingsovereenkomst(en) met bedrijven die gevestigd zijn in West-Brabant en arbeidsmigranten inhuren
b. Minimaal 50% van deze bedrijven dienen gevestigd te zijn in Moerdijk en arbeidsmigranten in te huren

ELING HUISVESTING ARBEIDSMIGRANTEN

Voorwaarden nog mogelijk ja/nee en op welke gronden	In leidraad gezonde woon- en leefomgeving arbeidsmigranten WBW
RUIMTELIJKE CRITERIA BLIJVEN TOETSBAAR met afwegingskader passendheid omgeving	
	streven vergelijkbaar reguliere woningbouw binnenshuis, buiten 1 geluidsluwe zijde

	winkels met gezond aanbod zijn bereikbaar

ANTERIEURE OVEREENKOMST + VOORWAARDE OM HUUR IN TE HOUDEN OP LOON	
NEE	
ANTERIEURE OVEREENKOMST, IN OMGEVINGSPLAN OPNEMEN IN DE TOEKOMST	
ANTERIEURE OVEREENKOMST	
VERHUURVERORDENING	
VERHUURVERORDENING	
NEE	
VERHUURVERORDENING	
M2 KAN IN OMGEVINGSPLAN	fysieke en sociale veiligheid, ventilatie, was drogen
ANTERIEURE OVEREENKOMST	

ANTERIEURE OVEREENKOMST EN IN TOEKOMST IN OMGEVINGSPLAN	voldoende krachtig
ANTERIEURE OVEREENKOMST	
	perspectief loopbaan/ambities
ANTERIEURE OVEREENKOMST	
ANTERIEURE OVEREENKOMST	veilige goed onderhouden leenfietsen
NEE	hobby-, rust-, studie-, gebedsruimte, bibliotheek
MAX 25% LOON	inzichtelijke opbouw huurprijs
MAX 25% LOON	
IN ANTERIEURE OVEREENKOMST	
WET GOED VERHUURDERSCHAP	inzichtelijke opbouw
WET GOED VERHUURDERSCHAP	duidelijk, begrijpelijk en leesbaar
BP BUITENGEBIED Landschapskwaliteitsplan Moerdijk 2016	voldoende groen
Omgevingsvergunning	
	nachtelijke afkoeling belangrijk

Omgevingsvergunning	

ANTERIEURE OVEREENKOMST	
ANTERIEURE OVEREENKOMST	
NEE	
ANTERIEURE OVEREENKOMST	
ANTERIEURE OVEREENKOMST	
ANTERIEURE OVEREENKOMST	
ANTERIEURE OVEREENKOMST	
ANTERIEURE OVEREENKOMST	
ANTERIEURE OVEREENKOMST	
APV	
NEE	hygienerichtlijnen, toegankelijkheid medische zorgverlening, rookvrij
ANTERIEURE OVEREENKOMST	
ANTERIEURE OVEREENKOMST	
ANTERIEURE OVEREENKOMST	
ANTERIEURE OVEREENKOMST	
ANTERIEURE OVEREENKOMST	
ANTERIEURE OVEREENKOMST	
ANTERIEURE OVEREENKOMST	
NEE	arbodienst, verslavingszorg
WET GOED VERHUURDERSCHAP	

WET GOED VERHUURDERSCHAP	
WET GOED VERHUURDERSCHAP	
WET GOED VERHUURDERSCHAP	
ANTERIEURE OVEREENKOMST (KOMT IN WET WAADI IN TOEKOMST?)	
ANTERIEURE OVEREENKOMST	

OMGEVINGSVERGUNNING	
NEE	

NEE	
ANTERIEURE OVEREENKOMST	
ANTERIEURE OVEREENKOMST	
NEE	
ANTERIEURE OVEREENKOMST	
ANTERIEURE OVEREENKOMST	korte afstand woon-werk belangrijk

toelichting voorwaarden

Afwegingkader passendheid omgeving huisvesting arbeidsmigranten Moerdijk

Afwegingkader passendheid omgeving huisvesting arbeidsmigranten Moerdijk

Afwegingkader passendheid omgeving huisvesting arbeidsmigranten Moerdijk

Streven naar vergelijkbaarheid met reguliere woningen. logiesfunctie geeft meer mogelijkheden en wordt niet uitgesloten. Binnenkwaliteit moet goed zijn.
binnenniveau conform bouwbelsuit normen geluid voor in ieder geval de zelfstandige woningen

parkeernorm logies 0,7 parkeerplaatsen per arbeidsmigrant

landschapskwaliteitsplan Moerdijk 2016

Afwegingkader passendheid omgeving huisvesting arbeidsmigranten Moerdijk

input gebiedstafels

regionaal afsprakenkader arbeidsmigranten West Brabant

SNF certificering

FNV / regionaal afsprakenkader arbeidsmigranten West Brabant

rapport "geen tweederangs burgers", min. 15 m2

vb Boxtel - in gewone eengezinswoning ook een gewoon huishouden ca. 4 personen. Max 6

vb Boxtel - in gewone eengezinswoning ook een gewoon huishouden ca. 4 personen. Max 6

rapport "geen tweederangs burgers" minimaal 5,5 m2.
voorwaarden SNF "hygiene en voorzieningen" opnemen in verhuurverordening? Zie blauwe tekst kolom rechts

Afwegingkader passendheid omgeving huisvesting arbeidsmigranten Moerdijk

inspraakavond arbeidmsigranten Moerdijk 14042021; advies KPN min. 10 Mbs/pp; ook de bewoner helemaal bovenin achteraan. Bijvoorbeeld 100 mbit per verdieping van 10 personen. Advies Sooda internetbureau B.V. min. 20 Mbs/pp indien films en series worden

inspraakavonden arbeidsmigranten Moerdijk
Boxtel 200 m2 bij 150 arbeidsmigranten en daarboven 1 m2, indien goede voorzieningen per woning, dan minder behoefte aan gezamenlijke ruimten

kwaliteit voorzieningen is belangrijk, hoe meten?

kwaliteit voorzieningen is belangrijk, hoe meten?

FNV
kwaliteit voorzieningen is belangrijk, niet alleen m2, oppervlak inpassingsplan kan hierin worden meegerekend indien recreatieve invulling

inspraakavond arbeidmsigranten Moerdijk 14042021

https://www.internetconsultatie.nl/goedverhuurderschap

https://www.internetconsultatie.nl/goedverhuurderschap

https://www.internetconsultatie.nl/goedverhuurderschap

vb Boxtel

rapport "geen tweederangs burgers" voor ontkoppelen huur en arbeidscontract

en in https://www.internetconsultatie.nl/goedverhuurderschap

Een geheel nieuwe mogelijkheid voor tijdelijke woningverhuur is de verhuur voor korte duur. Er z
de huurovereenkomst voor bepaalde tijd met een maximale huurtermijn van twee jaar voor zelfs

Landschapskwaliteitsplan Moerdijk 2016

integrale aanpak arbeidsmigratie Moerdijk 2020

regionaal afsprakenkader arbeidsmigranten West Brabant

vb Vlissingen min. 3,2 fte, woonadres in Nederland, verklaring goed gedrag

regionaal afsprakenkader arbeidsmigranten West Brabant

vb boxtel

vb boxtel
vb boxtel

FNV

verordening toeristenbelasting Moerdijk

inspraakavond arbeidmsigranten Moerdijk 14042021

?

FNV

regionaal afsprakenkader arbeidsmigranten West Brabant

?
regionaal afsprakenkader arbeidsmigranten West Brabant + FNV

https://www.internetconsultatie.nl/goedverhuurderschap

fases in het verhuurproces:

1. Wervingsfase. In de wervingsfase stellen verhuurders en/of de door hen ingeschakelde verhu

2. Beoordelingsfase. In deze fase beginnen verhuurders/bemiddelaars met het beoordelen en se
3. Bezichtigingsfase. In deze fase vindt de bezichtiging van de woning plaats en wordt vaak extr
4. Selectiefase. In de selectiefase wordt de woningzoekende daadwerkelijk geselecteerd en kom
5. Verhuurfase. In deze fase wordt de woon- of verblijfsruimte verhuurd. Onder deze fase wordt

regionaal afsprakenkader arbeidsmigranten West Brabant

motie raad 16-12-2021

FNV

Afwegingkader passendheid omgeving huisvesting arbeidsmigranten Moerdijk

integrale aanpak arbeidsmigratie Moerdijk 2020

vb Boxtel

vb Boxtel

Voorwaarden uit SNF, op te nemen in verhuurverordening?

4. Hygiëne

4.1 Hygiëne in en om de woonlocatie veroorzaakt geen gevaar voor de volksgezondheid

Hygiëne dient gewaarborgd te zijn voor alle ruimtes van de woonlocatie
Voor het bepalen van de status bij 'hygiëne' kan de hygiënescorekaart worden gebruikt. Zie bijlage 3.

4.2 Er is een deugdelijke mechanische installatie of natuurlijke ventilatie, dit in combinatie met voldoende beluchting

4.3 Er is geen sprake van schimmelvorming in de badkamers, keukens en/of andere ruimtes.

4.4 Er moet voldoende gelegenheid zijn om de was te (laten) doen. Op alle locaties moet mogelijkheid zijn om de wa

4.5 Er moet buiten de eigen slaapkamer voldoende gelegenheid zijn om de was te drogen. Een wasdroger is niet verp

5. Voorzieningen

5.1 Koelkast(en), 30 liter koel-/vriesruimte per persoon. Als er meer dan het minimale aantal liters koel-/vriesruimte is
5.2.1 Kookplaat/platen, minimaal 4 pitten. In alle short stay verblijfseenheden moet er kookgelegenheid zijn conform

In de mid stay huisvesting voor maximaal 2 bewoners dienen minimaal 2 pitten plus een magnetron of oven aanwezi

Toelichting vrije tijdsvoorzieningen:

Ruimte kwalificeert als gemeenschappelijke ruimte als bedoeld in het eerste 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).*

** 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*

zijn twee varianten ontwikkeld:
tandige woningen en vijf jaar voor onzelfstandige woningen

urbemiddelaars een huurdersprofiel en/of wervingstekst op, en zoeken ze naar woningzoekenden die daa

electeren van de woningzoekenden voor een bezichtiging.
a informatie aangeleverd om te bezien of er voldaan wordt aan het huurdersprofiel in combinatie met de v
nt een overeenkomst tot stand bij wederzijds akkoord.
ook het beëindigen van de huurperiode en het afhandelen hiervan geschaard.

J.

as te (laten) doen. Er moeten voldoende wasmachines aanwezig zijn gezien het aantal bewoners of er is in een ande

plicht.

s, dienen ook deze aan de eisen t.a.v. (brand)veiligheid en hygiëne te voldoen.
ı de de eisen t.a.v. (brand)veiligheid en hygiëne.

ig te zijn.

araan voldoen

wervingstekst

ere manier om de was te doen voorzien die voor bewoners bereikbaar/betaalbaar is. (bijvoorbeeld: laten doen door

beheerder of wasserette).