

## **Beleidsregels 'Voorwaarden huisvesting arbeidsmigranten' gemeente Oss**

### **1. Inleiding**

De laatste tijd neemt het aantal initiatieven voor huisvesting van arbeidsmigranten toe. De gemeente staat in beginsel niet afwijzend tegenover deze initiatieven. In een afzonderlijk ruimtelijk kader heeft de gemeente Oss bepaald binnen welke bestemmingen grootschalige(re) huisvesting in beginsel wel of niet (onder voorwaarden / bepaalde omstandigheden) acceptabel is: hotel of logies functies, voor seizoensarbeiders binnen agrarische bebouwing en de herbestemming van leegstaande kantoren en gebouwen in gemengde gebieden. De bestemming van locaties voort huisvesting van arbeidsmigranten is doorgaans een logies- en woonbestemming. Een logiesbestemming ziet op tijdelijk/korter durend verblijf. Vanwege de tijdelijke aard van dit gebruik zijn de eisen voor logiesfuncties lager (o.a. in het Bouwbesluit 2012). Het gaat vaak om pensions of hotels. Als het (beoogd) gebruik langer is, past dit niet meer in een logiesfunctie. Vanaf dat moment valt het onder een woonfunctie.

Er is behoefte aan een duidelijk toetsings- en voorwaardenkader voor grootschalige(re) huisvesting. De voorwaarden dragen bij aan het beheer en welzijn. Het gaat om aspecten rond het gebouw zelf, het welzijn van de gehuisveste personen, de verhouding tot de omgeving en beheer. Uitgangspunt is dat sprake moet zijn van een goed woon- en leefklimaat. De initiatiefnemer moet de woonruimte en de omgeving schoon, heel en veilig houden. Naarmate woon- of logiesvormen grootschaliger zijn, er meer gemeenschappelijke voorzieningen zijn en de omgeving kwetsbaarder is, is een intensiever dagelijks beheer nodig. Dat omvat de zorg voor het goed functioneren van het gebouw, de installaties en de voorzieningen, maar ook voor het sociale klimaat. Uitgangspunt moet zijn de bewoners zo goed mogelijk te faciliteren bij hun verblijf.

Dit voorwaardenkader (mede op basis van landelijke en lokale voorbeelden<sup>1</sup> en normen<sup>2</sup>) is van toepassing op initiatieven voor de huisvesting in niet woningen van meer dan 8 personen.

### **2. Voorwaarden**

In diverse regelingen staan al veel voorwaarden die rechtstreeks van toepassing zijn. Deze blijven hier buiten beschouwing. Het gaat onder andere om:

- cao voor uitzendkrachten: (arbeids)verhouding en afhankelijkheid en voorkomen van uitbuiting;
- Burgerlijk Wetboek: regels over huur en huurbescherming<sup>3</sup>;
- BasisRegistratiePersonen: eis om bij (beoogd) verblijf langer dan 4 maanden in een half jaar in te schrijven in de GBA. Mensen die korter dan 4 maanden (van plan zijn te) blijven moeten zijn ingeschreven in het register niet-ingezetenen (RNI);
- Bouwbesluit 2012: bouwkundige aspecten (voor zowel woon- als logiesfunctie en voor zowel bestaande- als nieuwbouw).

---

<sup>1</sup> o.a. Gemeente Hoorn: Beleidsregel 'Ruimtelijke voorwaarden huisvesting EU-arbeidsmigranten in semipermanente voorzieningen'.

<sup>2</sup> o.a. van de stichting normering flexwonen (SNF).

<sup>3</sup> Meer info leest u op: <http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/huurbescherming>;

De voorwaarden zijn verdeeld in vier categorieën: 1. Leefklimaat voor de arbeidsmigranten, 2. Kwaliteit en behoud van het gebouw, 3. Beheer en de initiatiefnemer of exploitant en 4. Woonklimaat en uitstraling op de omgeving.

Voordat we op deze categorieën ingaan merken we op dat de gemeente veel waarde hecht aan een lidmaatschap van de initiatiefnemer van een branchevereniging, zoals de Algemene Bond Uitzendondernemingen (ABU) of van de Nederlandse Bond van Bemiddelings- en Uitzendondernemingen (NBBU). Dit is een belangrijke indicator dat de initiatiefnemer goede intenties heeft. Deze organisaties zijn medeondertekenaars van de Nationale Intentieverklaring Huisvesting voor Arbeidsmigranten. Zij maken zich sterk voor duidelijke regels, goede huisvesting, effectieve samenwerking en strikte handhaving<sup>4</sup>. Leden van de ABU en de NBBU die werken met arbeidsmigranten en daarvoor eigen huisvestingslocaties beschikbaar hebben, moeten voldoen aan de huisvestingsnormen die zijn vastgelegd in de ABU en de NBBU CAO voor Uitzendkrachten. Een onafhankelijke instelling controleert of de leden deze huisvestingsnormen op de juiste wijze toepassen. Hierbij maken zij gebruik van een normenset (SNF).

#### Ad. 1. Leefklimaat voor de arbeidsmigranten

- a. De grootschaligere huisvesting van arbeidsmigranten is qua aard en inrichting niet geschikt voor kinderen of gezinnen. Het is dan ook niet toegestaan gezinnen / huishoudens met kinderen in de voorziening te huisvesten;
- b. Privacy: per kamer zijn maximaal 2 personen gehuisvest. Dit biedt de arbeidsmigranten een ruimte om zich terug te trekken. Er is een voorziening om persoonlijke spullen veilig op te bergen (bv. 1 persoonlijke en afsluitbare locker per persoon);
- c. Voorlichting: op de locatie biedt de huisvester voorlichting en informatie aan de bewoners. Dit kan in de vorm van een folderrek met daarin informatie over o.a.: (de samenvatting van) cao voor uitzendkrachten<sup>5</sup>, scholing, gezondheidszorg en sociale voorzieningen in de gemeente Oss. De aangeboden informatie is in de taal van de bewoners.

#### Ad. 2. Kwaliteit en behoud van het gebouw

- d. Woonruimte: in gebouwen met een woonfunctie minimaal 12 m<sup>2</sup> per persoon gebruiksoppervlak (GBO). In gebouwen met een logiesfunctie ligt het minimum op 10 m<sup>2</sup>;
- e. Sanitair: minimaal 1 toilet en 1 douche per 8 personen<sup>6</sup>;
- f. Keuken: minimaal 30 liter koel-/vriesruimte per persoon. Kookplaat met minimaal 4 pitten. Bij meer dan 8 personen is er minimaal 1 pit per 2 personen<sup>7</sup>;
- g. Ontspanningsruimte: op de locatie moet voldoende gelegenheid zijn voor ontspanning en sport en spel. Een ingerichte huiskamer is een minimaal vereiste. Er is minimaal 1 zitplaats per 2 personen. Attributen voor, fitness, tafeltennis, tafeltennis, tafeltennis, internet, TV dragen bij aan de ontspanningsmogelijkheden);

---

<sup>4</sup> Het keurmerk van de Stichting Normering Arbeid (SNA) is het keurmerk voor alle uitzendondernemingen en (onder)aannemers van werk. Alle ABU- en NBBU-leden zijn verplicht SNA-gecertificeerd en volgen de richtlijnen volgen de NEN-4400.

<sup>5</sup> <http://www.abu.nl/website/uitzendkracht/cao-voor-uitzendkrachten> en

[http://www.abu.nl/yourpassage/CAO\\_Uitzendkrachten\\_2012-2017-samenvatting/index.html](http://www.abu.nl/yourpassage/CAO_Uitzendkrachten_2012-2017-samenvatting/index.html).

<sup>6</sup> o.b.v. norm Stichting Normering Flexwonen: <http://www.normeringflexwonen.nl/default.aspx>

<sup>7</sup> o.b.v. norm Stichting Normering Flexwonen: <http://www.normeringflexwonen.nl/default.aspx>

- h. Wasvoorziening: op de locatie bestaat een adequate voorziening voor het wassen en drogen van kleding en beddengoed.

Het is bovendien positief als de locatie gecertificeerd is volgens de normen van de branche, vastgesteld in het SNF-Keurmerk of het SKIA-keurmerk<sup>8</sup>.

#### Ad. 3. Beheer en de initiatiefnemer of exploitant

- a. De verhuurder/eigenaar is eindverantwoordelijk;
- b. Beheerder: Er is een beheerder. Deze beheerder zorgt voor het dagelijkse onderhoud en is de contactpersoon voor bewoners, omgeving en instanties (waaronder de gemeente). De beheerder houdt een (nacht-)register bij en wijst de bewoners op de verplichting zich in de BRP in te schrijven bij (beoogd)verblijf van meer dan 4 maanden.
- c. De huisvester houdt een overzicht bij van locaties en gehuisveste personen (zonder dagelijkse registratie);
- d. Beheer gebouw: Het gebouw maakt een bewoonde en bewoonbare indruk en verkeert door structureel onderhoud in goede staat. De huisvester zorgt ook voor voldoende onderhoud en schoonmaak van de gemeenschappelijke ruimten, kamers en buitenruimte.
- e. Dialoog en draagvlak: de initiatiefnemer bespreekt zelf het initiatief met de omgeving (en andere belanghebbenden, zoals bijvoorbeeld de centrummanager). Dit gesprek is gericht op uitleg over het initiatief en het boven tafel krijgen van de belangen, vragen en bezwaren van de omgeving. De initiatiefnemer betreft dit bij de uitwerking van het initiatief en houdt daarmee voor zover redelijkerwijs mogelijk is rekening. Het vooraf voeren van het gesprek met de omgeving is een harde voorwaarde voor de medewerking aan het initiatief.

#### Ad. 4. Woonklimaat en uitstraling op de omgeving

- a. Huis- en gedragsregels: voor de locatie stelt de beheerder/initiatiefnemer een huis- en gedragsreglement op. Het reglement is afgestemd op de specifieke situatie. Het reglement moet op een goed zichtbare plaats zijn aangeplakt (bij de in-/uitgang). Het reglement is zowel in Nederlands als in de taal van de aanwezige bewoners. Het reglement gaat tenminste in op de volgende aspecten:
  - o gedrag (als goede buur), geluid / muziek (nachtrust), afval, parkeren, ontvangen van bezoek, feesten;
  - o Brandveiligheid (vluchtplan/-wegen en vindplaats en gebruik van blusmiddelen)
  - o belangrijke telefoonnummers/contacten (hulpdiensten, beheerder, etc.);
  - o Gedrag bij het gebruik en beheer van de buitenruimte: opslag van afval, parkeren op eigen terrein, barbecue en vuur;
- b. Klachtenreglement: voor de locatie stelt de huisvester een klachtenreglement op. Hierin is het volgende geregeld:

---

<sup>8</sup> - **SNF-keurmerk:** De sociale partners in de uitzendbranche, de land- en tuinbouw en vleesverwerkende industrie hebben gezamenlijk een keurmerk opgericht voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Deze normen zijn vastgelegd in CAO's. De sector ziet via de stichting normering flexwonen (SNF) zelf toe op de naleving. Zie hier de voorwaarden: [Norm voor huisvesting van arbeidsmigranten, versie 2.0;](#)  
- **SKIA-keurmerk** [Stichting Keurmerk Internationale Arbeidsbemiddeling \(SKIA\)](#): een stichting die staat voor goede en veilige huisvesting voor arbeidsmigranten in Nederland.  
en <http://www.skia-eu.com/register/het-keurmerk>

- De aanwezigheid en bereikbaarheid van een vast aanspreekpunt (de beheerder), het maken van afspraken om overlast zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken. Het aanspreekpunt/de beheerder bevindt zich bij voorkeur op de locatie. Omwonenden en bewoners kunnen uiteraard ook altijd een klacht indienen of melding doen bij de gemeente via het mailadres [baliebml@oss.nl](mailto:baliebml@oss.nl);
  - Beschikbaarheid en bereikbaarheid van de beheerder (24/7, ook tijdens vakantieperioden e.d.);
  - Registratie van klachten en meldingen;
- c. Voldoende parkeerruimte: op eigen terrein moet voorzien zijn in voldoende parkeerruimte conform de geldende CROW-parkeernormen (de norm is afhankelijk van de ligging van de kamerverhuurlocatie: per kamer gaat het om minimaal 0,5 tot maximaal 0,6 parkeerplaatsen in centrumgebieden, 0,5 tot 0,7 in de schil rond een centrumgebied, 0,6 tot 0,8 in het overige gebied binnen de bebouwde kom en 0,6 tot 0,8 in het buitengebied)<sup>9</sup>;
- d. Stalling/opslag: Voorzien is in opslagruimte voor fietsen, scooters en tuinmeubilair;
- e. Dagelijks onderhoud: de beheerder zorgt er voor dat de buitenruimte en omgeving schoon, heel en veilig is en blijft en onderhoudt het contact met de omwonenden en de bewoners;
- f. Afval: de initiatiefnemer zorgt voor voldoende capaciteit voor afval. De regels voor het scheiden en aanbieden van afval vindt u op <http://www.oss.nl/inwoners/afval.htm>.

#### Slotbepaling

Deze beleidsregels maken we bekend in Oss actueel en op de gemeentelijke website. De beleidsregels treden in werking op 1 januari 2015. Deze beleidsregels noemen we “Voorwaarden huisvesting arbeidsmigranten”.

---

<sup>9</sup> CROW publicatie 317, Kerncijfers parkeren en verkeersgeneratie, oktober 2012.

## **Bijlage: Wat geldt al op grond van de cao voor uitzendkrachten 2012-2017 (versie januari 2014)**

In de cao uitzendkrachten is het volgende geregeld:

- Ogv de CAO mogen dat huisvestingskosten en kosten voor vervoer van en naar het land van herkomst op het loon worden ingehouden. (art. 44b.)
- Als de werkgever daarvoor zorgt moet redelijke huisvesting plaatsvinden tegen de werkelijke kosten. Het mag niet worden verplicht.
- De uitzender moet de arbeidsmigrant informeren over de mogelijkheid van inschrijving in de GBA.
- De uitzender moet zich inspannen voor een adequate sociale begeleiding.
- Bij beëindiging van werkverband krijgt de uitzendkracht een redelijke termijn voor het verlaten van de woonruimte.
- De uitzender doet een aanbod voor verzekeringen zoals WA en ziektekostenverzekering waarbij deze voldoende voorlichting moet geven.
- Na een werkverband van 26 weken informeert de uitzender over de mogelijkheid van een taalcursus (het wordt in de cao beschouwd als scholing). De uitzender faciliteert de cursus daar waar mogelijk (art. 45).

Voor beschikbaar gestelde huisvesting geldt o.g.v. art. 44 en bijlage 7 van de cao het volgende:

1. *Uit de administratie van de uitzendonderneming blijkt een actueel overzicht van alle huisvestingslocaties met daarbij vermeld het aantal bewoners.*
2. *De toegestane huisvestingsvormen zijn: a. een reguliere woning; b. een hotel/pension; c. wooneenheden in een gebouwencomplex; d. chalets/woonunits; e. huisvesting op een recreatieterrein.*
3. *De hiervoor onder a. (reguliere woning) en c. (wooneenheden in een gebouwencomplex) genoemde huisvestingslocaties dienen minimaal 12m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak (GBO) te hebben. De overige huisvestingslocaties genoemd onder b. (hotel/pension), d. (chalets/woonunits) en e. (huisvesting op recreatieterrein) dienen minimaal 10m<sup>2</sup> omsloten leefruimte per persoon te hebben.*
4. *De controlerende instelling kan de veiligheid en hygiëne beoordelen op de huisvestingslocatie.*
5. *In de huisvestingslocatie dient aanwezig te zijn: a. één toilet per acht personen; b. één douche per acht personen; c. 30 liter koel-/vriesruimte per persoon; d. kookpitten, minimaal vier, waarbij geldt dat er bij meer dan acht personen één pit per twee personen aanwezig is en er bij meer dan 30 personen minimaal 16 pitten aanwezig dienen te zijn; e. zes liter blusmiddel.*
6. *In de huisvestingslocatie is een informatiekaart opgehangen. Deze is opgesteld in de landstaal van de bewoners. De informatiekaart bevat ten minste: a. het alarmnummer 112; b. de telefoonnummers van de eigen hulpverlener, de regiopolitie en de brandweer; c. de verkort weergegeven huis- en leefregels; d. een ontruimingsplan en noodprocedure; e. de contactgegevens van de (interne of externe) beheerder van de huisvestingslocatie.*
7. *Er is 24 uur per dag iemand beschikbaar voor het geval van calamiteiten.*
8. *Als de controlerende instelling gedurende een controle van de huisvestingslocatie een gesloten slaapkamer aantreft, kan hij besluiten een herkeuring van de huisvestingslocatie te gelasten.*
9. *De op de huisvestingslocatie aanwezige brandblusser(s) is/zijn gekeurd en de keuring is geldig. Op de brandblusser dienen duidelijke instructies te staan. Er is een brandblusser binnen vijf meter van de plaats waar wordt gekookt. Daarnaast is er een blusdeken bij de kookgelegenheid aanwezig.*
10. *Er zijn werkende rook- en CO-melders op de voorgeschreven plaats gemonteerd in de huisvestingslocatie.*

*In de cao wordt aanbevolen: 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 mogelijkheid de kookgelegenheid uit te breiden met een oven of een magnetron; en het opstellen van een privacyreglement.(bijlage 7, huisvestingsnormen).*