

Beheerovereenkomst inzake de huisvesting van internationale werknemers aan de Visserlaan 1 in Duiven

(versie 1.0 d.d. 13 mei 2022 (tekstueel), eindopmaak d.d. 11 juli 2022)

PARTIJEN

Deze overeenkomst wordt gesloten tussen:

1. Gemeente Duiven, gevestigd en kantoorhoudende aan het Koning Willem-Alexanderplein 1 in 6921ES Duiven (postadres: Postbus 6 in 6920AA Duiven), hierbij vertegenwoordigd door de heer [REDACTED] in zijn functie van burgemeester, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Duiven van 14 juni 2022 (met kenmerk Z/22/090168/ADV/22/201548217), hierna te noemen "**de gemeente**";
2. Pigeons B.V., statutair gevestigd aan De Corantijn 65 in 1689AN Zwaag (postadres: Postbus 2131 in 1620EC Hoorn), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 82933278, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer [REDACTED] in zijn functie van directeur¹, hierna te noemen "**de eigenaar**";
3. E&A Uitzendbureau, statutair gevestigd aan de Dellaertweg 7^G in 2316WZ Leiden (postadres: Postbus 800 in 2300AV Leiden), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 18040486, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer [REDACTED] in zijn functie van commercieel directeur, hierna te noemen "**de beheerorganisatie**",

gezamenlijk te noemen als "**partijen**", en partijen 2 en 3 gezamenlijk te noemen als "**initiatiefnemers**",

OVERWEGEN DAT

- o De rechtsvoorganger van de eigenaar op 8 februari 2021 een principeverzoek heeft ingediend voor het gebruik van de percelen² met opstal aan de Visserlaan 1 in 6921 WZ Duiven (hierna te noemen "de locatie") voor het realiseren van huisvesting van arbeidsmigranten.
- o Het college van burgemeester en wethouders op 25 mei 2021 hier positief op heeft besloten en in dat principebesluit onder andere als voorwaarde heeft opgenomen, dat er beheerafspraken moeten worden gemaakt³ mede om ook voor omwonenden een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te kunnen blijven garanderen.
- o Pigeons B.V. sinds 1 juni 2021 eigenaar is van de locatie en E&A Uitzendbureau namens deze als beheerorganisatie optreedt.
- o Het college burgemeester en wethouders op 18 januari 2022 de uitgangspuntennotitie "*Huisvesting arbeidsmigranten*" heeft vastgesteld. Het door de initiatiefnemers gewenste gebruik, beheer en toezicht met betrekking tot de locatie binnen deze uitgangspunten past.

¹ De andere twee directeurs, [REDACTED], hebben [REDACTED] op 23 mei 2022 gemachtigd om namens hen de beheerovereenkomst te ondertekenen.

² Het gaat om drie percelen kadastraal bekend gemeente Duiven, sectie E, nummers 2355, 2422 en 2559, met een gezamenlijke oppervlakte van 4.047 m².

³ In het principebesluit (Z/21/077248/201511512) staat hierover het volgende opgenomen: "*U dient als eigenaar het beheer te voeren en bent daar verantwoordelijk voor. Indien er overlastsituaties zijn, zoals geluid- of parkeeroverlast, of dreigen voor te doen, moet u dit oplossen. Ook de inschrijving in de Basisregistratie Personen (BRP) moet goed geregeld zijn. Hiervoor dient voorafgaand de formele vergunningaanvraag afspraken te zijn gemaakt met de gemeente.*"

- De gemeente de beleidskeuze heeft gemaakt om niet meer de term “arbeidsmigrant” en voortaan de term “internationale werknemer” te gebruiken. Hieronder wordt in deze beheerovereenkomst verstaan een burger uit de Europese Unie zonder de Nederlandse nationaliteit, die tijdelijk in Nederland komt wonen en werken, en in het bezit is van een geldig ID-bewijs.
- Onder “op en om de locatie” wordt in deze overeenkomst verstaan de panden en de buitenruimte op de locatie en de openbare ruimte binnen de invloedsfeer van de locatie.
- Het overeenkomen van deze beheerovereenkomst een voorwaarde is, die opgenomen wordt in de noodzakelijke en nog te verlenen omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan. Hetzelfde geldt voor de parkeernorm ter voorkoming van parkeeroverlast in de aanliggende wijk.
- De eigenaar op 7 februari 2022 een aanvraag om een omgevingsvergunning met ruimtelijke motivering heeft ingediend (Z/22/090920).
- De omwonenden hierover in een informatiebrief zijn geïnformeerd in week 8 van 2022.
- De aanvraag op 7 april 2022 buiten behandeling is gesteld in verband met het ontbreken van een aantal gegevens.
- De eigenaar om deze reden op 21 april 2022 een aangepaste aanvraag om een omgevingsvergunning heeft ingediend (Z/22/094156).
- Deze overeenkomst in elk geval aangegaan wordt zolang het verlenen van een exploitatievergunning op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening nog niet mogelijk is.
- De burgemeester verantwoordelijk is voor de openbare orde en veiligheid in de gemeente en deze zijn eigen publiekrechtelijke bevoegdheden heeft. De burgemeester heeft in overleg met de initiatiefnemers in dit kader een Bibob-toets voor de omgevingsvergunning laten uitvoeren en de uitslag was positief.
- Partijen vooruitlopend op de exploitatievergunning wensen te komen tot effectieve en efficiënte werkafspraken rondom de huisvesting, het beheer, het toezicht en de registratie van internationale werknemers gehuisvest op de locatie.

KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN

ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1.1 DOEL VAN DE OVEREENKOMST

1. Deze beheerovereenkomst ziet toe op de huisvesting, het beheer, het toezicht en de registratie van internationale werknemers gehuisvest op de locatie.
2. Daarnaast ziet deze beheerovereenkomst er op toe mogelijke overlast als gevolg van hiervoor bedoelde huisvesting te voorkomen dan wel adequaat op te treden als overlast situaties ontstaan zowel op de locatie als in de openbare ruimte.
3. Partijen spannen zich hiervoor maximaal in om de samenwerking en afstemming tussen partijen onderling respectievelijk die tussen partijen en overige betrokkenen te faciliteren en te stroomlijnen.

Artikel 1.2 RECHTEN EN PLICHTEN

Rechten en verplichtingen op basis van de wet- en regelgeving zijn en blijven zonder enige beperking van toepassing.

HUISVESTING

Artikel 2.1 BEWONERS

1. De initiatiefnemers mogen alleen internationale werknemers huisvesten die de minimum leeftijd van 18 jaar hebben bereikt.

2. De initiatiefnemers mogen het huurcontract en het arbeidscontract van de bewoners niet aan elkaar koppelen.

Artikel 2.2 NORMERING HUISVESTING

1. De initiatiefnemers zorgen er voor dat de huisvesting minimaal voldoet aan de SNF-norm zoals opgesteld door de Stichting Normering Flexwonen.
2. De initiatiefnemers wensen circa 29 tot 31 studio's, 7 tweepersoonskamers en 15 tot 17 eenpersoonskamers binnen het bestaande gebouw op de locatie te realiseren.

Artikel 2.3 MAXIMAAL AANTAL PERSONEN

Mede gelet op brandveiligheidsvoorschriften mag het aantal personen die tegelijkertijd in het pand overnachten niet meer bedragen dan 90.

BEHEER EN TOEZICHT

Artikel 3.1 BEHEER EN TOEZICHT OP EN OM LOCATIE

1. De beheerorganisatie draagt er zorg voor, dat:
 - a. Er 24/7 een (vastgoed)beheerder op en om de locatie aanwezig en telefonisch bereikbaar is.
 - b. Er 24/7 (camera)toezicht op de locatie aanwezig is.
 - c. De bewoners op de hoogte zijn van het huishoudelijk reglement (zie bijlage 1 voor concept) zoals dat in de klankbordgroep besproken is.
 - d. De bewoners en omwonenden op de hoogte zijn van de klachtenprocedure (uit bijlage 2) zoals die in overleg met de klankbordgroep tot stand gekomen is.
 - e. Deze informatieverstrekking plaatsvindt in het Nederlands en de taal van de bewoners.
2. De beheerorganisatie heeft 24/7 de beschikking over een externe en met het Keurmerk Beveiliging gecertificeerde beveiligingsdienst:
 - a. Deze beveiligingsdienst ondersteunt de beheerder(s) waar nodig bij eventuele overlastsituaties op en om de locatie en zorgt er ook voor dat er geen ongenode gasten op de locatie aanwezig zijn.
 - b. Eén of meer medewerkers van de beveiligingsdienst zijn in dringende gevallen binnen 20 minuten aanwezig op en om de locatie.
 - c. De beveiligingsdienst neemt de locatie mee in hun dagelijkse surveillance.
 - d. Als voorlopige richtlijn spreken partijen hiervoor de volgende frequentie af:
 - i. Op maandag tot en met vrijdag tussen 20:00 en 06:00 uur minimaal 2 keer.
 - ii. Op vrijdag tot en met maandag tussen 18:00 en 06:00 uur minimaal 4 keer.
 - e. Partijen kunnen indien hier aanleiding toe bestaat een andere frequentie voor de surveillance, zowel hoger als lager, afspreken.
 - f. Indien een andere frequentie wordt afgesproken dan informeert de beheerorganisatie de klankbordgroep.

Artikel 3.2 BEHEERDERS

1. De door de beheerorganisatie aan te stellen beheerders beschikken over de vereiste sociale vaardigheden om te fungeren als (eerste) aanspreekpunt voor de bewoners en omwonenden.
2. De beheerders dragen zorg voor een goede klachtenafhandeling conform de klachtenprocedure (uit bijlage 2). Zij zijn het eerste aanspreekpunt voor vragen en klachten uit de directe omgeving en maakt eventuele klachten zo snel mogelijk bespreekbaar met de betrokkenen.
3. De beheerders voldoen aan het volgende vereisten:

- a. Ze beheersen de Nederlandse, de Engelse en een andere relevante taal op een goed niveau.
 - b. Ze hebben een BHV diploma.
 - c. Ze hebben een diploma (of aantoonbare vaardigheden) op het gebied van de-escalatie.
 - d. Ze zijn in staat signalen van onrust te herkennen en daarop adequaat te handelen.
 - e. Ze zijn in staat overlast te herkennen en daarop adequaat te handelen.
4. De beheerders zijn deels woonachtig op de locatie.
 5. De beheerders dragen zorg voor een opgeruimde locatie en de directe omgeving hiervan.
 6. De beheerders houden klachtmeldingen, waaronder incidenten aangaande openbare orde en veiligheid, bij in een logboek.

Artikel 3.3 HUISHOUDELIJK REGLEMENT

1. In het huishoudelijk reglement (zie bijlage 1 voor concept) worden regels opgenomen voor het gebruik van en het verblijf op en om de locatie.
2. De beheerorganisatie stelt het huishoudelijk reglement in de eigen talen van de bewoners beschikbaar en in het Nederlands.
3. Bij overtreding van het huishoudelijk reglement neemt de beheerorganisatie maatregelen tegen de betreffende bewoner(s).

Artikel 3.4 BESTRIJDEN VAN OVERLAST

1. De eigenaar realiseert, in verband met de bescherming van de privacy van omwonenden, aan de voorzijde van de locatie een scherm van groenblijvende leibomen (steeneik) met onderhouds- en inboetplicht.
2. Door de beheerorganisatie wordt een telefoonnummer en e-mailadres opengesteld voor meldingen en klachten met betrekking tot de locatie. Deze informatie wordt gedeeld in het overleg met de gemeente.
3. De beheerorganisatie zorgt ervoor dat het logboek altijd actueel is. Klachtmeldingen omvatten tenminste de locatie van het incident, een omschrijving, de betrokken personen, datum en tijd.
4. De beheerorganisatie meldt calamiteiten, die plaatsvinden op en om de locatie in eerste instantie aan de politie en, als er een impact is op de openbare orde of maatschappelijke onrust kan ontstaan, ook aan de burgemeester.
5. De beheerorganisatie zorgt voor een goede uitwisseling van informatie (waaronder die van monitoring van incidenten op en om de locatie) met gemeente en politie. Hiertoe worden contactgegevens uitgewisseld ten behoeve van korte lijnen.
6. De beheerorganisatie draagt er zorg voor dat door gedragingen op en om de locatie geen ernstige en/of herhaaldelijke hinder voor omwonenden of omliggende ondernemingen worden veroorzaakt.
7. Indien het, naar het oordeel van de burgemeester, noodzakelijk is om de toezichts- en/of handhaving capaciteit tijdelijk te verhogen, brengt de burgemeester deze wens in, in het daarvoor bestemde overleg(gen).
8. Op verzoek van de andere partijen, omwonenden, omliggende ondernemingen en/of politie intervineert de beheerorganisatie direct bij overlast of hinder als gevolg van activiteiten van de gevestigde internationale werknemers op en om de locatie.
9. De gemeentelijke bestuursorganen en in het bijzonder de burgemeester maken met betrekking tot situaties op en om de locatie gebruik van hun (nood)bevoegdheden, indien dat naar hun opvatting vereist is, en voor zover de tussen partijen afgesloten overeenkomst hierin niet voorziet/toereikend is. Hiervan kan bijvoorbeeld sprake zijn bij ernstige en herhaaldelijke hinder als bedoeld in lid 6. De burgemeester kan op grond van artikel 151d Gemeentewet en artikel 2:79 APV dan bijvoorbeeld overgaan tot een schriftelijke waarschuwing en/of een gedragsaanwijzing aan de beheerorganisatie.

Artikel 3.5 BESMETTELIJKE ZIEKTEN

1. De beheerorganisatie is verantwoordelijk voor het onderkennen en bestrijden van besmettelijke ziekten op de locatie en overige preventieve gezondheidszorgtaken voor de bewoners.
2. De gemeente heeft krachtens de Wet Publieke Gezondheid haar eigen verantwoordelijkheid hierin.
3. De beheerorganisatie stelt een draaiboek op voor de preventie en bestrijding van Corona. Dit gaat onder meer in op het bevorderen van (zelf)testen en vaccinaties.

REGISTRATIE

Artikel 4.1 IN- EN UITSCHRIJVING BRP en RNI

1. Een bewoner die beoogt 4 maanden of langer te blijven op de locatie schrijft zich bij de BRP⁴ van de gemeente in.
2. Een bewoner die hier korter dan 4 maanden wil verblijven op de locatie schrijft zich in bij een RNI-loket⁵.
3. Voor bewoners die korter dan 4 maanden verblijven is de beheerorganisatie toeristenbelasting verschuldigd.
4. De beheerorganisatie draagt zorg voor een machtiging van bewoners aan hen voor inschrijving/uitschrijving en het actueel houden van de BRP en de RNI.
5. Bij verhuizing van hun bewoners naar het buitenland draagt de beheerorganisatie zorg voor de uitschrijving van deze bewoners door het (laten) aanleveren van een ingevuld en ondertekend emigratieformulier voorzien van een kopie geldig legitimatiebewijs.
6. Bij verhuizing van hun inwoners binnen Nederland draagt de beheerorganisatie zorg voor de uitschrijving van deze bewoners door het (laten) doen van een aangifte van verhuizing⁶.
7. De beheerorganisatie ondersteunt in overleg met de afdeling Publiekszaken van de gemeente de (collectieve) inschrijving van de bewoners. Hierbij is ook een tolk vanuit de beheerorganisatie aanwezig.

Artikel 4.2 NACHTREGISTER

1. De beheerorganisatie houdt een nachtregister bij vanuit het oogpunt van brandveiligheid en onder andere het toezicht hierop door de gemeente, de politie en de brandweer.
2. In het nachtregister worden van elke aanwezige opgenomen:
 - a. Voor- en achternaam;
 - b. Geboortedatum;
 - c. Soort en nummer legitimatie;
 - d. Burgerservicenummer (BSN);
 - e. Kamernummer;
 - f. Dag van aankomst;
 - g. Dag van vertrek.
3. De beheerorganisatie zorgt ervoor dat het nachtregister altijd actueel, volledig en op elk moment beschikbaar is.
4. De beheerder verstrekt indien één van de daartoe door de burgemeester aangewezen ambtenaren, de politie of de brandweer hierom vraagt het actuele nachtregister per direct.
5. De beheerorganisatie levert binnen de kaders van de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) de afdeling Publiekszaken van de gemeente wekelijks (de wijzigingen in) het nachtregister aan zodat de BRP en de RNI kan worden gecontroleerd.

⁴ BRP staat voor: Basisregistratie Personen.

⁵ RNI staat voor: Registratie Niet-ingezetenen. De dichtstbijzijnde RNI-loketten zijn gevestigd bij de gemeente Doetinchem en Nijmegen.

⁶ Zie voor meer informatie: www.duiven.nl/verhuizing-doorgeven-0.

OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 5.1 PERIODIEKE OVERLEGGEN

1. De gemeente, de eigenaar en de beheerorganisatie evalueren periodiek – tenminste eenmaal per jaar – met elkaar deze overeenkomst.
2. De gemeente, de beheerorganisatie en de politie voeren tenminste éénmaal per 3 maanden overleg omtrent de aspecten van de openbare orde en openbare ruimte.
3. De eigenaar, de beheerorganisatie en gemeente blijven ter bevordering van de relatie tussen de bewoners van de locatie en de omwonenden (halfjaarlijks) met de bestaande klankbordgroep afstemmen. De initiatiefnemers faciliteren en financieren de vergaderkosten van dit overleg.
4. Partijen kunnen indien hier aanleiding toe bestaat in overleg een andere frequentie, zowel hoger als lager, voor de overleggen onder 1 tot en met 3 afspreken.

Artikel 5.2 NIET NAKOMEN VAN DE OVEREENKOMST

1. Bij niet nakoming van deze overeenkomst door de beheerorganisatie anders dan door niet toerekenbare tekortkoming (overmacht) is er sprake van verzuim zonder ingebrekestelling vooraf.
2. Partijen gaan in geval van verzuim eerst met elkaar in overleg.
3. Bij het niet nakomen van deze overeenkomst door de initiatiefnemers volgt een formele waarschuwing door de gemeente.
4. Vervolgens kan bij het niet na blijven komen deze overeenkomst door de initiatiefnemers de overeenkomst eenzijdig door de gemeente worden ontbonden.
5. Hiervan worden de initiatiefnemers vooraf schriftelijk op de hoogte gesteld.

Artikel 5.3 ONTBINDENDE VOORWAARDEN

Deze overeenkomst wordt ontbonden indien:

1. De omgevingsvergunning voor het realiseren van huisvesting voor internationale werknemers op de locatie niet wordt verleend.
2. De omgevingsvergunning voor het realiseren van huisvesting voor internationale werknemers op de locatie na een rechterlijke uitspraak wordt vernietigd.
3. De gemeente een exploitatievergunning voor de locatie heeft verleend en deze vergunning onherroepelijk is geworden.
4. De beheerorganisatie de verhuur van huisvesting aan internationale werknemers op deze locatie beëindigt.
5. De huur door één van de initiatiefnemers wordt opgezegd.

Artikel 5.4 INWERKINGTREDING, LOOPTIJD, WIJZIGING EN OPZEGGING

1. Deze overeenkomst treedt direct in werking na ondertekening door partijen.
2. Deze overeenkomst is door partijen aangegaan voor onbepaalde tijd.
3. Wijzigingen van deze overeenkomst worden, na overeenstemming hierover tussen partijen, schriftelijk vastgelegd en als addendum aan deze overeenkomst gehecht.
4. Indien één der partijen deze overeenkomst wil beëindigen, dient zij de redenen vooraf schriftelijk kenbaar maken aan de andere partij.

Artikel 5.5 GESCHILLEN EN ESCALATIELADDER

1. In situaties waarin deze overeenkomst niet voorziet of in geval van geschillen, de uitleg en/of de uitvoering ervan, verrichten partijen een maximale inspanning om deze geschillen in onderling overleg op te lossen.
2. Indien er verschillen van inzicht zijn ten aanzien van de uitleg van deze overeenkomst wordt de volgende escalatieladder gehanteerd:

Stap namens de gemeente

- 1 beleidsmedewerker Volkshuisvesting
- 2 afdelingshoofd Ruimte, Samenleving en Ontwikkeling
- 3 burgemeester

namens de initiatiefnemers

- locatiebeheerder (E&A Uitzendbureau)
manager Huisvesting (E&A Uitzendbureau)
de gevolmachtigde eigenaar (Pigeons B.V.)

BIJLAGEN

1. Huishoudelijk reglement Visserlaan 1 in Duiven.
2. Afhandeling van klachten (huisvestings)locatie Visserlaan 1 in Duiven.

Aldus overeengekomen, in drievoud opgemaakt en ondertekend te:

Duiven, 12 juli 2022

.....

■■■■■

Gemeente Duiven

Duiven, 12 juli 2022

.....

■■■■■■■■■■

Pigeons B.V.

Duiven, 12 juli 2022

.....

■■■■■■■■■■⁷, namens

E&A Uitzendbureau

⁷ ■■■■■ heeft ■■■■■, manager Huisvesting, op 11 juli 2022 gemachtigd om namens hem de beheerovereenkomst te ondertekenen.