Beheerplan Locatie Peeldijk 2

Stelvenseweg 11
4921 PL Made, Nederland
T +31 (0)162 684 336
F +31 (0)162 687 322
info@lat.nl www.lat.nl

Het doel van dit beheerplan is om de omwonenden, de tijdelijke arbeidskrachten en de gemeente te informeren en te betrekken bij het beheer van de huisvesting. Een goed woon- en leefklimaat (zowel voor omwonenden alsook voor de arbeidsmigranten aan wie logiesfunctie wordt geboden) is het uitgangspunt.

De gemeenteraad van Laarbeek heeft op 27 januari 2022 het Arbeidsmigrantenbeleid van de gemeente Laarbeek vastgesteld. Onderdeel van dit vastgestelde beleid is het Beleidskader Huisvesting Arbeidsmigranten gemeente Laarbeek 2022 (versie 2, januari 2022)[1].
Onderdeel van de bovenstaande beleidsregels is dat een locatie waar logiesfunctie aan arbeidsmigranten wordt aangeboden over een beheerplan beschikt.
Dit beheerplan voldoet aan deze beleidsregels.

Veilig en gezond leefklimaat voor de bewoners[2]
Uitgangspunt bij het aanbieden van logiesfunctie is dat dit op een verantwoorde wijze gebeurt, waarbij een veilig en gezond leefklimaat voor de bewoners als uitgangspunt geldt.
Als basis voor een veilig en gezond leefklimaat geldt het Bouwbesluit 2012. De locatie Peeldijk 2 is gerealiseerd met inachtneming van alle voorschriften die vanuit het Bouwbesluit 2012 volgen.
Daar bovenop voldoet de locatie Peeldijk 2 aan alle eisen die volgen uit de SNF-certificatieregeling voor de huisvesting van arbeidsmigranten.

Het schoonhouden van de gemeenschappelijke ruimtes wordt door de bewoners gedaan.
Het schoonhouden van de niet-gemeenschappelijke ruimtes is de verantwoordelijkheid van de betreffende bewoner aan wie die niet-gemeenschappelijke ruimte is toegewezen.
Om een goed woon- en leefklimaat in de logiesunit te bieden zijn er huis- en leefregels opgesteld (zie bijlage I). Deze regels zijn beschikbaar in de Nederlandse, Engelse en Poolse taal en zijn bij iedere unit[3] opgehangen. Daarnaast ontvangt iedere arbeidsmigrant die een logiesfunctie aangeboden krijgt bij aanvang van zijn verblijf een kopie van de huis- en leefregels in de eigen taal. Hij/zij tekent deze regels voor ontvangst en akkoord.

---

1 https://www.laarbeek.nl/sites/default/files/Arbeidsmigrantenbeleid-Laarbeek-2022.pdf

2 Telkens waar in dit beheerplan wordt gesproken over 'bewoners' wordt uitsluitend bedoeld: arbeidsmigranten aan wie door middel van het aanbieden van logiesfunctie onderdak wordt geboden. De term 'bewoners' betekent niet dat deze arbeidsmigranten de betreffende units 'bewonen' in de vorm een woonfunctie zoals bedoeld in het bouwbesluit. Aan deze bewoners wordt uitsluitend in de vorm van de gebruiksfunctie 'logiesfunctie' onderdak aangeboden.

3 Onder een 'unit' wordt verstaan: de bouwkundige eenheid van 1 gemeenschappelijke ruimte en vier niet-gemeenschappelijke ruimtes (slaapkamers).

Op al onze offertes, opdrachten en overeenkomsten zijn de algemene voorwaarden van Looije Agro Technics BV van toepassing, gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Breda. Deze voorwaarden zullen op aanvraag kosteloos worden toegezonden.

Omgeving
In de huis- en leefregels staat opgenomen dat het niet de bedoeling is bewoners overlast veroorzaken door bijvoorbeeld na werktijd rond te hangen in de buurt van de Peeldijk.
Uiteraard is recreatief gebruik van de Peeldijk (net als bij alle overige gebruikers van de Peeldijk) gewoon toegestaan, maar het in groepsverband samenscholen op de Peeldijk of andere plekken in de buurt dient zo maximaal mogelijk vermeden te worden zodat uitgesloten kan worden dat mensen overlast ervaren. Uiteraard staat het de betreffende arbeidsmigranten gewoon vrij om op pad te gaan voor het doen van inkopen en voor recreatieve doeleinden.

Toezicht
Hans Vereijken van Vereijken Kwekerijen vervult zelf de functie van beheerder/toezichthouder.
Hij verblijft niet 24/7 op het terrein, maar hij kan daar zo nodig altijd binnen 10 minuten zijn.
Als Hans Vereijken op enig moment niet bereikbaar is c.q. zal, dan neemt een andere (door Hans Vereijken aangestelde) persoon de functie van beheerder/toezichthouder over. Zodoende is 24/7 toezicht gewaarborgd.

De toezichthouder inspecteert minimaal éénmaal per week het gehele terrein. Wanneer er onrechtmatigheden worden aangetroffen dan wordt direct correctieve actie ondernemen.

Onder werktijd maar ook buiten werktijd kunnen de bewoners Hans Vereijken aanspreken, telefonisch bereiken, mailen of aanbellen bij het woonhuis. Hans Vereijken zal zijn contactgegevens aan iedere tijdelijke arbeidskracht verstrekken. Daarnaast is Hans Vereijken ook in bezit van de contactgegevens van de arbeidsmigranten die gebruik maken van de logiesfunctie.

In iedere unit zal een calamiteitenlijst worden opgehangen waarop vermeld staat wie er gebeld moet worden in geval van calamiteiten. In niet-levensbedreigende situaties: Hans Vereijken 06 22 37 16 18.
In levensbedreigende situaties: het alarmnummer van de brandweer, ambulance en politie 112.

Hans Vereijken is goed bekend met de buren en omwonenden en heeft aangegeven, dat wanneer er voor de omwonenden klachten ontstaan door de huisvesting, zij dit ten aller tijde kunnen melden door hem persoonlijk, telefonisch of per mail te benaderen. Hans Vereijken zal zorgen dat iedere direct omwonende in bezit is van zijn actuele contactgegevens en de datum en aard van de klachten noteren. Ook zal Hans Vereijken zorgen dat er een terugkoppeling plaatsvindt naar degene die de klacht heeft gemeld, uiterlijk binnen 2 weken na het melden hiervan.

In geval van problemen zal Hans Vereijken de desbetreffende bewoner of bewoners, eventueel waarschuwen en waar nodig maatregelen treffen.

Er wordt een verblijf-en nachtregister bijgehouden zodat op ieder moment duidelijk is welke tijdelijke arbeidskracht in welke unit verblijft.

Bijlage I: Huis- en leefregels

1. Een unit bestaat uit een gemeenschappelijke ruimte en vier slaapkamers.
   Iedere logiesunit wordt volledig gemeubileerd en ingericht ter beschikking gesteld.
   Van iedere gebruiker wordt verwacht dat hij/zij de aan hem/haar ter beschikking gestelde logiesunit op een passende wijze gebruikt als ware de unit het eigendom van de betreffende bewoner.
2. Alleen de bewoners aan wie een bepaalde unit is toegewezen mogen de gemeenschappelijke ruimte van een betreffende unit betreden. Anderen mogen de gemeenschappelijke ruimte van een betreffende unit alleen op uitnodiging van de bewoners van die unit betreden.
   Overtreding van de 'alleen-op-uitnodiging' komen regel leidt tot een waarschuwing (zie ook de drie-waarschuwingen = vertrekken regel).
3. Alleen de bewoner van een bepaalde slaapkamer mag de aan hem/haar toegewezen slaapkamer betreden. Andere bewoners mogen de slaapkamer van een bewoner alleen op uitdrukkelijke uitnodiging van de bewoner aan wie die slaapkamer is toegewezen betreden.
   Overtreding van de 'alleen-op-uitnodiging' komen regel leidt tot een waarschuwing (zie ook de drie-waarschuwingen = vertrekken regel).
4. De gemeenschappelijke ruimte van een unit wordt schoongehouden door de bewoners gezamenlijk aan wie die unit is toegewezen.
   De individuele slaapkamers worden schoongehouden door de betreffende bewoner aan wie die slaapkamer is toegewezen.
5. Iedere gebruiker is uiteindelijk hoofdelijk en individueel verantwoordelijk/aansprakelijk voor het schoonhouden van de aan hem toegewezen slaapkamer en de gemeenschappelijke ruimte van de unit waar die bij hoort. Met andere woorden: dat een bewoner samen met andere bewoners gebruik maakt van een gemeenschappelijke ruimte geldt nooit als 'excuus' dat een gemeenschappelijke ruimte niet schoon is.
6. Afval moet gescheiden ingezameld worden en dient (uitsluitend!) in de daarvoor beschikbare containers gedaan te worden. Het is verboden om losse vuilniszakken of ander afval in de logiesunit of op het terrein te hebben.
7. Het houden van huisdieren is niet toegestaan.
8. Iedere gebruiker wordt bij aanvang van het gebruik van de logiesunit in het verblijfregister opgenomen. Bij vertrek dient tenminste 12 uur voor vertrek de uitschrijving uit het verblijfsregister te hebben plaatsgevonden.
9. Als een arbeidsmigrant rechtstreeks in dienst is bij Vereijken Kwekerijen, dan heeft hij of zij het recht om bij beëindiging van het dienstverband nog gedurende maximaal 4 weken (betaald) gebruik te mogen maken van de logiesvoorziening als overbrugging naar andere woonruimte, uiteraard mits en voor zover de betreffende persoon zich houdt aan de huisregels.
10. Het is verboden om de logiesunits door anderen dan degene die ingeschreven staat te gebruiken. Als iemand een gast heeft die hij/zij wil laten overnachten, dan kan dat uitsluitend na voorafgaande (schriftelijke) toestemming van de beheerder.
    Voor het laten verblijven van anderen dan degene die ingeschreven staat geldt een zero-tolerance beleid. Bij overtreding zal degene die iemand anders heeft laten verblijven direct de logiesunit dienen te verlaten.
11. Roken in de logiesunits is vanwege hygiëne en vanwege brandgevaar niet toegestaan.
    Roken mag dus alleen buiten op de plekken die daarvoor aangewezen zijn. Sigarettenpeuken moeten worden gedeponeerd in de daarvoor aanwezige voorzieningen.
    Het overtreden van deze rookregels kan leiden tot een waarschuwing (zie ook de drie-waarschuwingen = vertrekregeling hieronder).
12. De brandblusvoorzieningen dienen ervoor om een beginnende brand te kunnen blussen. Het is verboden om brandblusmiddelen te verplaatsen of te gebruiken voor een ander doel.
13. Iedere unit die uit 1 gemeenschappelijke ruimte en 4 niet-gemeenschappelijke ruimtes bestaat is tevens bouwkundig gezien een brandcompartiment. Dat betekent dat een eventuele brand in een unit niet makkelijk kan overslaan naar een andere unit als iedereen de branddeuren van de units telkens netjes sluit!
    Het is verboden om de branddeuren door middel van wiggen of andere voorwerpen 'open te zetten' omdat hierdoor extra brandgevaar kan ontstaan.

14. Het gebruik van drugs of opiaten is verboden.
    In afwijking van het "drie-waarschuwingen = vertrek" betekent drug- of opiaatgebruik dat het gebruik van de logiesunit per direct wordt beëindigd (zonder dat op Vereijken Kwekerijen de verplichting rust om te voorzien in alternatieve huisvesting).
15. Het gebruik van radio's of andere geluidsbronnen in de buitenlucht (buiten de units) is niet toegestaan. Gebruik van radio's of andere geluidsbronnen binnen de unit is alleen toegestaan voor zover dit niet leidt tot overlast voor de medegebruiker (van dezelfde unit) of gebruikers van andere units.
16. Op het gehele terrein dient vanaf 22.00 sprake te zijn van rust (geen geluid, gezang, hard praten enz.). Vanaf 23.00 uur tot 7.00 uur dient alles stil te zijn.
17. Het organiseren van feesten of partijen is verboden.
18. Wassen van kleding en huishoudtextiel gebeurt door de bewoners zelf (uitsluitend met gebruikmaking van de daartoe beschikbaar gestelde apparatuur).
19. Alle logiesunits zijn voorzien van elektriciteit. Het is verboden om de elektrische installatie aan te passen of verlengsnoeren e.d. te gebruiken. De 220V stopcontacten mogen alleen gebruikt worden het van elektriciteit voorzien van 'normale' huishoudelijke apparaten. Het plaatsen van niet-huishoudelijke apparatuur (computerservers, bitcoinminers) of zelf geplaatste koelkasten/vrieskasten is niet toegestaan.
20. Het drogen van kleding buiten de units is verboden.
21. Bewoners van de units mogen zelf geen reparaties aan het gebouw of installaties uitvoeren. Storing aan installaties (elektrisch, sanitair etc) dienen direct aan de beheerder gemeld te worden. De beheerder draagt vervolgens zorg voor het inschakelen van een deskundig monteur of installateur om de storing zo spoedig mogelijk te verhelpen. Voor eenvoudige storingen geldt een maximale responstijd van 2 werkdagen. Voor complexe storingen wordt in overleg met de betreffende bewoners een passende oplossing gezocht.
    Gebouwgerelateerde problemen dienen eveneens aan de beheerder gemeld te worden. De beheerder zorgt dat het betreffende probleem zo snel mogelijk verholpen wordt.
    Als een probleem betrekking heeft op een aspect waardoor het verblijf in de units niet verantwoord is (bijvoorbeeld niet-automatisch sluiten van een branddeur of losliggende electra enz), dan wordt de betreffende unit waar het probleem zich voordoet niet gebruikt om te slapen. Het verblijven in de unit (zonder er te slapen) is – afhankelijk van de ernst en aard van het probleem nog wel toegestaan.
22. Auto's dienen uitsluitend op de daarvoor bestemde parkeerplaatsen op het eigen terrein geplaatst te worden.
    Het parkeren van auto's op andere plaatsen is ten strengste verboden.
23. Fietsen mogen alleen op de daarvoor aangewezen plaats worden geparkeerd.
24. Het plaatsen van buitenmeubilair is alleen toegestaan na voorafgaande toestemming van de beheerder.
25. Het is belangrijk dat hulpdiensten zoals brandweer of ambulance altijd bij iedere unit kunnen komen: de hele route vanaf de inrit tot iedere unit dient vrij te zijn van alle obstakels (inclusief buitenmeubilair, voertuigen etc.).
26. In de buurt wordt uitsluitend rustig en veilig gereden.
27. De beheerder respecteer zo maximaal mogelijk de privacy van alle bewoners.
    Bij de wekelijkse inspectie beperkt de beheerder zich tot de gemeenschappelijke ruimtes.
    De beheerder zal – tenzij er sprake is van een calamiteit of ernstige andere situatie – nooit ongevraagd de slaapkamer van een bewoner betreden (of laten betreden).
28. Als een gebruiker van een logiesunit één of meerdere huisregels overtreedt, dan krijgt hij/zij daarvoor een waarschuwing. Er geldt een "drie-waarschuwingen = vertrek" beleid.
    Een derde waarschuwing betekent automatisch dat de gebruiker per direct de logiesunit dient te verlaten (zonder dat op Vereijken Kwekerijen de verplichting rust om te voorzien in alternatieve huisvesting).

In alle gevallen waarin deze huisregels niet voorzien beslist Hans Vereijken.
Bij alle beslissingen die verstrekkende gevolgen hebben, hebben de bewoners inspraak.