

**Beheerplan huisvesting 36
arbeidsmigranten
Zinkskeslaan 6**



Beheerplan huisvesting 36 arbeidsmigranten Zinkskeslaan 6

Rapportnummer: T198938.036/GPO

Opsteller: [REDACTED], MSc

Datum: 8 oktober 2024

[REDACTED] Tuinbouw Advies

[REDACTED]
T (045) 575 32 55

[REDACTED]
T (073) 303 27 00

info@aelmans.com

Kerkstraat 2
[REDACTED] Baexem
T (0475) 459 260

www.aelmans.com

KvK 14048217
BTW NL8116.94.811.B.01
Bankrekening 15.18.99.444
BIC RABONL2U
IBAN [REDACTED]

[REDACTED] Tuinbouw Advies is een
handelsnaam van Triple-A Adviseurs B.V.



Op onze dienstverlening zijn de algemene
voorwaarden van Triple-A Adviseurs BV van
toepassing die u vindt op www.aelmans.com

Inhoud

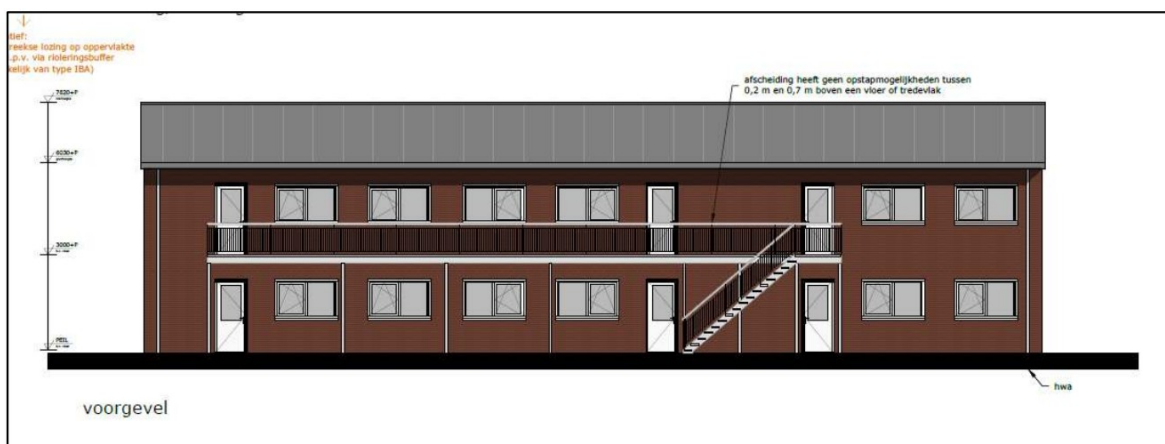
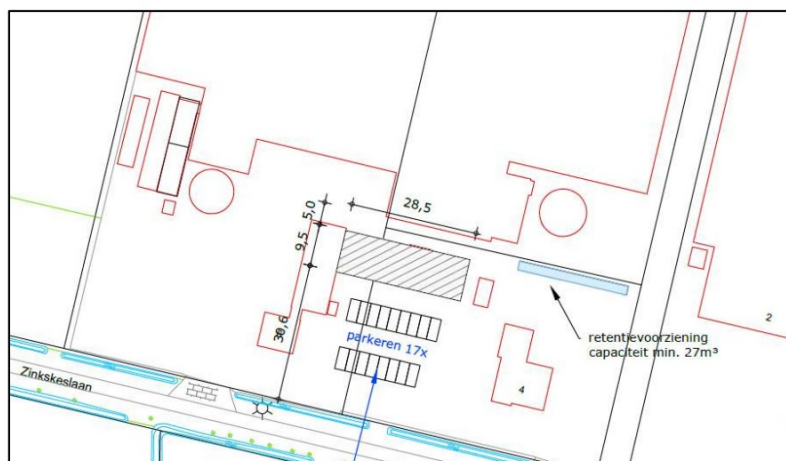
1	Inleiding.....	3
2	Doel.....	4
2.1	Voor de omgeving:	4
2.2	Voor de arbeidsmigranten:	4
2.3	Voor gemeente Deurne:	4
2.4	Voor verhuurder/eigenaar:	4
3	Algemene gegevens	5
4	Locatiegegevens huisvestingslocatie.....	6
5	Overige informatie	7
5.1	Situatie Zinkskeslaan 6	7
5.1.1	Bouwkundig.....	7
5.1.2	Registratie personen.....	7
5.1.3	Verhuur short-stay - mid-stay	7
5.1.4	Opzegging huur en controle inschrijvingen BRP	8
6	Toezicht en beheer	9
6.1	Verhuur pand.....	9
6.2	Controle/inspecties	9
6.3	Klachtenregeling.....	9
6.4	Onderhoud	10
6.5	Afval.....	10
6.6	Veiligheidsvoorzieningen.....	10
6.7	Toegang, parkeerterrein, nooduitgangen	10
6.8	Bedrijfsregels	10
7	Bijlage.....	11

1 Inleiding

Voor u ligt het beheerplan ten behoeve van de huisvestingsvoorziening van het nieuw te bouwen huisvestingsgebouw voor 36 arbeidsmigranten op de agrarische glastuinbouwlocatie Zinkskeslaan 6 te Helenaveen. Onderhavig beheerplan is opgesteld om omwonenden, huurders en de gemeente Deurne te informeren en betrekken in de realisatie en beheer van het pand.

De locatie is gelegen in het buitengebied van Helenaveen ten noorden van de A67. Het planvoornemen is om op het aanwezige voorerf een nieuw gebouw te bouwen (ca. 28x9,5 meter en bestaande uit twee bouwlagen) om 36 arbeidsmigranten te huisvesten. Er is al jarenlang grote behoefte om arbeidsmigranten te kunnen huisvesten. Om dit probleem op te lossen is huisvesting noodzakelijk op zijn bedrijfslocatie. Het beoogde nieuwe pand wordt ingericht conform de nieuwe moderne eisen.

Ten behoeve van een goed beheer van de huisvestingsvoorziening en de huurders (arbeidsmigranten) is in dit plan omschreven hoe met de uitgangspunten in het beleid om te gaan.



Uitsneden planvoornemen (nieubouw)

2 Doel

2.1 Voor de omgeving:

- Informatie over de huisvestingsvoorziening en de manier waarop de huisvesting gebruikt en beheerd wordt;
- Het voorkomen van mogelijke bezwaren van omwonenden;

2.2 Voor de arbeidsmigranten:

- Een kwalitatief goede en veilige huisvesting;
- Voldoende ruimte voor wonen, ontspanning en privacy;
- Het naleven van huis- en leefregels van verhuurder;

2.3 Voor gemeente Deurne:

- Voldoende borging dat het beheerplan voldoet aan het beleid;
- Een goed beheerplan waarbij belangen van omwonenden, huurders, verhuurder en gemeente Deurne gewaarborgd zijn;
- Het voorkomen van bezwaren en klachten uit de omgeving;

2.4 Voor verhuurder/eigenaar:

- Realisatie en beheer van het pand;
- Aanspreekpunt voor huurders en omwonenden.

De verhuurder overhandigd dit beheerplan aan omwonenden zodat zij op de hoogte zijn van de afspraken en beschikken over de juiste contactgegevens.

3 Algemene gegevens

De eigenaar van de locatie, [REDACTED], verhuurt de het pand zelfstandig aan de arbeidsmigranten. [REDACTED] regelt de huurders in samenspraak met Greenco B.V. en staat garant voor de verhuur van het pand alsmede controle op de huisregels, aantal personen, orde en netheid, afhandeling van klachten en vragen van omwonenden e.d..

Zoals op iedere locatie waar huisvesting plaats vindt is het van belang dat de eigenaar/verhuurder en de arbeidsmigranten zich ervan bewust zijn dat er sprake is van een omgeving met omwonenden.

Mogelijke klachten of vragen van huurders en omwonenden kunnen 24 uur per dag worden doorgegeven aan de eigenaar/verhuurder via:

[REDACTED]

[REDACTED]

5753PL [REDACTED]

Telefoonnummer: 06-[REDACTED]

Ook kan er altijd een email worden gestuurd naar:

Email: [REDACTED]@horti-consult.nl

Bij calamiteiten dient het algemeen bekende alarmnummer voor brandweer, ambulance of politie worden gebeld: 112.

Bij geen spoed, maar wel politie dient 0900-8844 worden gebeld.

Beheerder

Naast bovenstaande contactgegevens is er sprake van een op de locatie Zinkskeslaan 6 woonachtige beheerder. Dit betreft een persoon die net als de overige gehuisveste personen verblijft in het huisvestingsgebouw maar tevens fungeert als beheerder. De taken van deze beheerder zijn het dagdagelijkse beheer verzorgen. Dienen als aanspreekpunt ter plaatse. Deze beheerder heeft tevens de bevoegdheid om (indien nodig) direct te handelen indien dit nodig is bij de huisvesting. Ook kan de beheerder indien nodig sancties uitdelen, etc. Deze beheerder staat in direct contact met [REDACTED]. De contactgegevens van deze beheerder zullen aan de omgeving en overige belanghebbenden kenbaar worden gemaakt zodra de huisvesting van start gaat.

4 Locatiegegevens huisvestingslocatie

De locatie Zinkskeslaan 6 betreft een agrarische glastuinbouwbedrijfslocatie gelegen in het buitengebied van Helenevaan en heeft een oppervlakte van ca. 4 ha. Naast de bedrijfsbebouwing zijn er kassen aanwezig met erf.

Voor het glastuinbouwbedrijf wordt gebruik gemaakt van buitenlandse medewerkers (arbeidsmigranten). Deze worden nu elders op meerdere locaties gehuisvest. Dit is een onwenselijke situatie voor [REDACTED] [REDACTED] alsmede voor de werknemers (o.a. veel reistijd).

Parkeren

Tevens is er voldoende ruimte beschikbaar voor bijvoorbeeld parkeerplaatsen (20 parkeerplaatsen zijn beschikbaar voor de 36 arbeidsmigranten). Hiermee is er ten allen tijden voldoende parkeergelegenheid aanwezig.

Aantal arbeidsmigranten

Onderhavig plan richt zich op een maximaal aantal van 36 personen.

5 Overige informatie

5.1 Situatie Zinkskeslaan 6

5.1.1 Bouwkundig

De situatie op de locatie betreft een nieuwbouw en voldoet aan voornoemde technische uitgangspunten. De slaapkamers in het pand zijn geschikt voor maximaal 2 personen. Er zijn 18 slaapkamers aanwezig.

Er mogen maximaal 36 personen tegelijk worden gehuisvest in het pand en per persoon is minimaal 10 m² verblijfsgebied aanwezig.

Ook aan het aantal kookgelegenheden, toiletten en badruimten wordt voldaan.

5.1.2 Registratie personen

De huurders dienen verplicht een EU-paspoort of een tewerkstellingsvergunning te hebben om in aanmerking te komen voor een kamer. Dit dient persoonlijk worden gecontroleerd door de verhuurder.

De verhuurder is ook verantwoordelijk voor de registratie van de bewoners en afdracht van belastingen. Tevens worden met de verhuurder afspraken gemaakt met betrekking het inschrijven van bewoners in de basisregistratie personen (BRP).

1. Nachregister:

De verhuurder is verplicht een nachregister bij te houden t.b.v. alle overnachtingen, ook al is men ingeschreven in het BRP. Dit betekent dat alle personen gedurende hun verblijf ingeschreven moeten zijn in het digitale nachregister. Hierdoor ontstaat een totaal overzicht op het verblijf van een huisvesting.

2. Toeristenbelasting:

Op basis van de meest actuele Verordening toeristenbelasting van Deurne, is de diegene die het verblijf aanbiedt verplicht belasting af te dragen voor het verblijf met overnachtingen binnen de gemeente voor personen die niet als ingezetene met een adres in de gemeente in de BRP zijn ingeschreven. Dit geldt ook voor internationale werknemers en overige personen die beroeps en/of bedrijfsmatig werkzaamheden komen verrichten.

3. Basisregistratie personen:

Bij een voorgenomen verblijf langer dan 4 maanden per half jaar is de bewoner verplicht zich in te schrijven in het BRP als ingezetene van de gemeente. De verhuurder dient afspraken te maken met de gemeente, team burgerzaken, over de bewoning (mutaties van nieuwe huurders en vertrek).

5.1.3 Verhuur short-stay - mid-stay

■■■■■ houdt een lijst bij van de namen van de mensen die er verblijven. Hij verkrijgt dit van de huurders van het pand bij afsluiten van het huurcontract. De huurders zijn in dienst bij huurder van de kas, Greenco B.V. Hierdoor is er sprake van een nachregister.

5.1.4 Opzegging huur en controle inschrijvingen BRP

Bij het opzeggen van de huur wordt dit door [REDACTED] [REDACTED] aangegeven in het nachtregister en vraagt hij aan de huurders na of hij/zij zich heeft laten uitschrijven bij de gemeente Deurne (indien de huurder ingeschreven is). Indien hij huurder deze gegevens niet wil overhandigen, doet [REDACTED] [REDACTED] hiervan een melding bij de gemeente Deurne. t.a.v. team Burgerzaken. De gemeente stelt dan een onderzoek in naar de persoon.

6 Toezicht en beheer

6.1 Verhuur pand

De selectie van huurders voert [REDACTED] [REDACTED] samen met Greenco B.V. uit. Hij regelt de huurcontracten en contacten met de huurders en heeft toezicht op het gebruik, het schoonhouden van het gehuurde en gedrag van de huurders. Tevens zijn de huurder ook werknemers van Greenco B.V. waarmee wordt samengewerkt.

6.2 Controle/inspecties

Door [REDACTED] [REDACTED] wordt minimaal 2 keer per maand op niet afgesproken dagen of tijdstippen fysieke inspecties uitgevoerd op schoonhouden en netheid in en rond het pand. Daarnaast vindt er ook controle plaats of alle opgegeven arbeidsmigranten ook in het pand verblijven. De huurders dienen dan ook hun paspoort of tewerkstellingsvergunning te kunnen tonen indien daar om gevraagd wordt.

Bij vermoeden van overtreding of klachten worden extra controles uitgevoerd. Bij overtreding van deze regels (o.a. volgens huisregels waarin ook overlast door alcohol- en/of drugsgebruik is opgenomen) zal overtredende huurder een waarschuwing krijgen teneinde de orde en netheid te herstellen bij een volgende inspectie, anders worden ze uit het pand gezet.

Tevens wordt er bij aanvang van de huisvesting op gewezen aan bewoners/huurders dat er geen producten door het riool gespoeld mogen worden (zoals doekjes, vet, etc.) dat hier niet voor is bedoeld.

6.3 Klachtenregeling

Bij het ontvangen van klachten of opmerkingen uit de naaste omgeving zal [REDACTED] [REDACTED] het eerste aanspreekpunt zijn. Melding van klachten of vragen van omwonenden en huurders kan 24 uur per dag. Dat kan persoonlijk, per telefoon of per email. De contactgegevens staan bovenaan deze pagina 7.

Iedere direct omwonende rondom de locatie zal dit beheerplan met de contactgegevens ontvangen. [REDACTED] [REDACTED] heeft goed contact met de omgeving en de omgeving kent ook het bedrijf. Na melding van een klacht wordt deze door [REDACTED] [REDACTED] geregistreerd, en indien nodig contact met de melder opgenomen. In ieder geval zal aan de klager worden gemeld dat de klacht is ontvangen. Iedere klacht wordt persoonlijk behandeld met de overtreder/huurder en wordt het probleem binnen redelijkheid opgelost. [REDACTED] [REDACTED] zal een klachtenlijst bijhouden met opname van datum en tijdstip van overtreding, eventueel gegeven waarschuwingen, alsmede de geboden oplossing.

Bij overtreding van deze regels, zoals overlast door overmatig alcohol- of drugsgebruik (volgens huisregels) zal overtreder normaliter één waarschuwing krijgen anders worden ze uit de locatie gezet. Is de overtreding te ernstig dan worden ze per omgaande uit het pand gezet. Na bemiddeling zal de oplossing worden teruggekoppeld met de melder van de klacht, de melding wordt

opgenomen in de klachtenlijst, eventueel gegeven waarschuwing en oplossingen genoteerd ter afhandeling. Na afhandeling wordt bij de eerstvolgende controle nogmaals gezien of de klachten zijn opgelost en nageleefd.

6.4 Onderhoud

Het schoon houden van het pand en reinigen van de beglazingen aan de buitenzijde wordt door de huurders zelf uitgevoerd. Indien dit onvoldoende gebeurt laat [REDACTED] de schoonmaak van de buitengevels uitvoeren door een extern bedrijf. Het buitenterrein bestaat grotendeels uit erfverharding worden enkele malen per jaar door de eigenaar van het pand geïnspecteerd en bijgehouden zoals reeds het geval is.

6.5 Afval

Huisvuil wordt opgehaald en geregeld door een afvalinzamelaar. Er komt een (rol)–container van afdoende afmetingen die tweewekelijks wordt geleegd door een afvalinzamelaar. De rolcontainer zal in overleg zoveel mogelijk nabij de ingang van de locatie nabij het pand worden gestald.

6.6 Veiligheidsvoorzieningen

Brandblussers, blusdekens, rookmelders en andere relevante brandveiligheids–voorzieningen worden onderhouden door de eigenaar van het pand.

6.7 Toegang, parkeerterrein, nooduitgangen

De officiële toegang met brievenbus is gelegen aan de voorzijde. Een nooduitgang is niet direct noodzakelijk gezien de grote omvang van de locatie. Het pand is van een dermate geringe omvang dat er altijd snel gevluht kan worden.

De parkeerplaatsen (zoals aangeduid op de tekening) op eigen terrein zijn bedoeld voor de bewoners van het pand. Bezoek mag tijdelijk gebruik maken van deze parkeerplaatsen en de overige aanwezige parkeerplaatsen.

6.8 Bedrijfsregels

[REDACTED] heeft eigen huisregels (zie **bijlage 1**). Hieraan moeten alle huurders zich conformeren. De huisregels zijn kort en bondig opgesteld in de taal van de huurders. Iedere huurder krijgt deze regels bij aanvang van de huur van de huisvesting en zal ervoor moeten ondertekenen dat hij/zij kennis heeft genomen van de regels en zich aan de regels houdt. Deze regels worden in de entree bij de ingang, gezamenlijke ruimte en nabij de nooduitgang opgehangen.

7 Bijlage

1) Huisregels

Huisregels november 2023

Huisvesting arbeidsmigranten, Zinkskeslaan 6 te Helenaveen

Algemeen

- Het is niet toegestaan om te roken tijdens de werkzaamheden. Roken is slechts toegestaan tijdens de gebruikelijke pauzes.
- Na gebruik van de keuken, douche, etc. deze schoon achterlaten.
- Het is niet toegestaan om met meubilair te schuiven om beschadiging van de vloer te voorkomen. Dit kan alleen in overleg.
- Indien iets stuk gaat, bijvoorbeeld de afwasmachine, gelieve dit direct te melden.
- Ga met de inboedel net zo om als thuis. Dus niet vernielen en/of vervuilen
- Iedereen is verantwoordelijk voor zijn eigen kamer. De kamer dient altijd opgeruimd en schoon te zijn.
- het is verboden om geluidsoverlast te veroorzaken middels stemgeluid of gebruik van radio of andere audio-installatie (zowel binnen als buiten) richting medebewoners als ook richting de omgeving.
- parkeren van voertuigen is alleen toegestaan op het eigen erf van het terrein en niet op de openbare weg, ook voor bezoekers;
- Roken is niet toegestaan behalve in de daarvoor bestemde ruimte in de huisvestingsaccommodatie.
- zwerfafval op het eigen erf/terrein dient direct opgeruimd te worden.
- Overmatig alcoholgebruik dat zorgt voor problemen wordt niet geaccepteerd. De eerste keer zal een waarschuwing volgen, de tweede keer wordt deze persoon naar huis gestuurd.

Op onaangekondigde moment (frequent) zal er worden gecontroleerd. Bij herhaalde waarschuwingen van niet correct gedrag zullen wij maatregelen moeten treffen. Zorg er dus voor dat je aan de regels houdt, dan is het voor jezelf en de andere medebewoners prettig wonen.

Alcohol en drugs

- Het is verboden om onder invloed van alcohol of drugs op het werk te verschijnen. Ook overmatig alcoholgebruik de avond voorafgaande aan de werkdag kan leiden tot ongewenste alcohol promillages. De werkgever behoudt zich het recht voor om de medewerkers te controleren op alcoholpromillages. Bij overschrijding van de toegestane wettelijke norm zullen er passende maatregelen worden genomen. Er zal nooit meer dan één officiële waarschuwing worden gegeven. Bij een overtreding van het alcohol- en drugsbeleid zal de werknemer per direct worden ontslagen.
- Het bedrijf verlangt van haar medewerkers het gedrag dat passend is bij de organisatie. Dit betekent dat werknemers zich ook buiten werktijd correct zullen gedragen volgens maatschappelijk geaccepteerde normen en waarden. De werknemer dient het visitekaartje te zijn voor het bedrijf. Ook buiten werktijd en in de

huisvestingsaccommodatie is het verboden om drugs te gebruiken en wordt overmatig alcoholgebruik (met navenant) gedrag niet getolereerd.

Overige regels

Onderstaande misdragingen zijn voorbeelden die leiden tot ontslag op staande voet:

- Diefstal, bedrog of andere misdrijven waardoor de medewerker het vertrouwen van de werkgever onwaardig wordt.
- Overmatig alcohol- en drugsgebruik, ondanks een waarschuwing van de werkgever.
- Het opzettelijk het eigendom van de werkgever beschadigen of het opzettelijk dit eigendom, zichzelf of anderen aan ernstig gevaar blootstellen. Dan wel roekeloos gedrag hieromtrent na een waarschuwing van de werkgever.
- Het weigeren te voldoen aan bevelen of opdrachten van leidinggevende.
- Het door opzet of roekeloosheid niet in staat zijn om arbeid te verrichten of niet op de werkplek te verschijnen.
- Mishandelen, grovelijk beledigen, bedreigen van de werkgever of andere werknemers, of deze (proberen te) verleiden tot handelingen in strijd met wet, openbare orde of de goede zeden.
- vechtpartijen en/of geweldsincidenten.

Regels buitenruimte

- Buitenmuziek en barbecueën: toegelaten tussen 9.00u en 22.00u.
- Buitenverblijf: toegestaan tussen 07.00 en 23.00 uur.

Met buitenverblijf wordt bedoeld al het verblijf in recreatief opzicht.