

Uitvraag voor complexgewijze huisvesting van (inter)nationale werknemers in Vlissingen

Context

De gemeente Vlissingen ziet de (inter)nationale werknemer als een tijdelijke inwoner die recht heeft op kwalitatief goede huisvesting in een prettige woonomgeving. Om dit te bereiken heeft de gemeenteraad een visie op de huisvesting van internationale werknemers vastgesteld. Deze is voor juridische borging en uitvoering door het college vertaald naar beleidsregels die realisatie van complexgewijze huisvesting voor (inter)nationale werknemers mogelijk maakt.

Nieuwe complexen, nieuwe regels

In de beleidsregels heeft de gemeente Vlissingen nieuwe regels beschreven waaraan de nieuwe complexen voor (inter)nationale werknemers moeten voldoen, zoals de grootte van de kamers, de wijze van beheer en toezicht en het parkeren op eigen terrein. Om een complex met (inter)nationale werknemers te exploiteren is een vergunning nodig, conform APV afdeling 9 artikel 2:41a en 2:41b. De exploitatievergunning is een zogenaamde 'schaarse vergunning' welke middels de verdelingsmethodiek van de 'vergelijkende toets' wordt toebedeeld.

Met deze uitvraag worden de inhoudelijke beoordelings- en afwegings-criteria op basis waarvan ontwerp-aanvragen worden toegekend dan wel geweigerd beschreven, als mede de procedurele werkwijze van in te dienen vergunningaanvragen (de beschikbaarheid van schaarse vergunningen, het aanvraagtijdvak).

Waar zijn we naar op zoek?

De gemeente Vlissingen is op zoek naar initiatieven voor de realisatie en exploitatie van complexen voor de huisvesting van (inter)nationale werknemers. Het mag hierbij gaan om initiatieven van tijdelijke of permanente aard. Initiatiefnemers moeten in staat zijn om kwalitatief goede huisvesting te realiseren tegen een scherpe prijs. Ook dient hun initiatief bij te dragen aan het verminderen van de druk op de bestaande voorraad en het verbeteren van het woon- en leefklimaat in de woonbuurten.

Voor de realisatie van complexen zijn geen locaties aangewezen. Zowel locaties op eigen grond als locaties in eigendom van de gemeente kunnen worden aangedragen door initiatiefnemers. De gemeente wil de initiatiefnemers uitdagen om met de beste locaties en concepten voor de huisvesting van (inter)nationale werknemers te komen. In het kader van het verkrijgen van draagvlak kan de initiatiefnemer tijdens het opstellen van de ontwerp-vraag de communicatie opzoeken met de omgeving van de beoogde locatie.

Wat bieden wij?

De exploitatie van complexgewijze huisvesting voor (inter)nationale werknemers is vergunningplichtig. Exploitatievergunningen voor complexen worden in beperkte mate en voor een bepaalde duur door het college van burgemeester en wethouders uitgegeven. Met deze uitvraag wordt voor maximaal 1.000 te verblijven personen in complexgewijze huisvesting vergunningen toebedeeld. De werkingsduur van de vergunningen bedraagt vijftien jaar.

Naast het mogelijk maken van deze nieuwe vorm van huisvesting, zet het college van B&W in op handhaven op misstanden in de bestaande woningvoorraad en het verbeteren van de integratie van (inter)nationale werknemers in de Vlissingse samenleving (zie ook de visie op huisvesting voor internationale werknemers).

Wat zijn de randvoorwaarden en beoordelingscriteria?

Om in aanmerking te komen voor een exploitatievergunning dienen initiatiefnemers een ontwerp-aanvraag in voor een complex. Om de kwaliteit van de huisvesting te borgen, heeft het college in de beleidsregels voor de huisvesting van (inter)nationale werknemers randvoorwaarden opgesteld waaraan een complex minimaal dient te voldoen. Voor de volledigheid zijn deze randvoorwaarden in deze uitvraag opgenomen.

Bij het niet voldoen aan onderstaande voorwaarden is er sprake van een knock-out en wordt een ontwerp-aanvraag niet in behandeling genomen:

Kwalitatieve randvoorwaarden

1. De huisvesting voor complexgewijs verblijven voldoet minimaal aan de meest actuele vereisten van het Keurmerk Normering Flexwonen.
2. Een complex kan zowel zelfstandige als onzelfstandige verblijfsruimten bevatten;
3. In een zelfstandige verblijfsruimte verblijven maximaal 2 personen;
4. De minimale maat van zelfstandige verblijfsruimte bedraagt ten minste 18 m² per persoon.
5. In een onzelfstandige verblijfsruimte verblijft maximaal 1 persoon;
6. Maximaal 4 onzelfstandige verblijfsruimten vormen samen met de keuken en het sanitair één verblijfseenheid.
7. Per verblijfseenheid is er 18 m² gebruiksvloeroppervlak per persoon beschikbaar, waarvan 12 m² privé. De overige 6 m² per persoon is ingevuld met gedeelde keuken, sanitair en verblijfsruimte (bijv. een woonkamer).
8. Per complex dient minimaal 40 m² aan gemeenschappelijke ruimte aanwezig te zijn. Bij meer dan 25 personen in een complex wordt deze norm verhoogd met 1,5 m² voor elke persoon meer dan 25.
9. In een complex is 24 uur per dag en 7 dagen in de week ter plaatse toezicht aanwezig.
10. Per complex wordt een beheerplan opgesteld door de eigenaar en ter goedkeuring aan het college voorgelegd. Het beheerplan voldoet aan de volgende minimum vereisten:
 - a. De wijze waarop 24/7 beheer, toezicht en bereikbaarheid (ook voor omwonenden) wordt georganiseerd.
 - b. Per complex is een meertalig huisreglement aanwezig (waaronder in elk geval in het Engels), met bijbehorende sancties.
11. De eigenaar is verplicht per complex een nachtregister bij te houden. Minimaal 1 keer per kwartaal wordt het overzicht overhandigd aan de gemeente. Tevens wordt een actueel nachtregister verstrekt op verzoek van de gemeente.
12. Het gebruik van het complex mag er niet toe leiden dat de woon- en leefsituatie in de omgeving van het complex op ontoelaatbare wijze nadelig wordt beïnvloed. Daarbij wordt rekening gehouden met het karakter van de straat en de wijk, waarin het complex is of zal zijn gelegen, de aard ervan en de spanning, waaraan het woonmilieu ter plaatse reeds blootstaat of bloot zal komen te staan door de exploitatie van het complex.

Algemene randvoorwaarden voor locatie en spreiding van complexen (categorie 2)

1. De afstand tussen 2 complexen dient minimaal 200 meter te bedragen gemeten vanaf de perceelgrenzen.
2. De afstand tussen een complex en een kamerverhuurpand bedraagt minimaal 100 meter, gemeten vanaf de perceelgrenzen.
3. Parkeergelegenheid voor de gebruikers en medewerkers van een complex dient gerealiseerd te worden op eigen terrein. De parkeernorm bedraagt 0,7 parkeerplaats per in het complex verblijvend persoon.

Randvoorwaarden voor complexen binnen woonbuurten (categorie 2a)

1. Een complex in een woonbuurt kan maximaal 100 personen huisvesten.
2. Per buurt mag het totaal aan personen in een kamerverhuurpand (categorie 1b) én personen in een complex (categorie 2a) niet meer zijn dan 5% van het aantal buurtbewoners.

Randvoorwaarden voor complexen buiten woonbuurten (categorie 2b)

1. De omvang van een complex buiten een woonbuurt is maatwerk en wordt op voorhand niet gelimiteerd. Het college bepaalt in overleg met de initiatiefnemer de omvang op basis van de locatie en het huisvestingsconcept.
2. Complexen gesitueerd buiten woonbuurten op locaties met een bestemming Bedrijventerrein zijn altijd van tijdelijke aard, op basis van een afwijking van het bestemmingsplan.

De wens voor kwalitatief goede huisvesting voor (inter)nationale werknemers biedt initiatiefnemers de mogelijkheid om zich te onderscheiden. Middels een vergelijkende toets worden de ontwerp-aanvragen op de volgende onderdelen beoordeeld:

Criteria bij de beoordeling van de exploitatie

a) Het ontwikkelplan

De aanvrager levert een kwalitatieve en kwantitatieve beschrijving van het huisvestingsconcept. Hieruit blijkt onder meer het programma van de ontwikkeling, zowel van de verblijfseenheden als aanvullende voorzieningen, onder andere voorzien van oppervlakte en functie aanduidingen.

Kwaliteit van huisvesting is een speerpunt in het beleid. Meer (recreatieve) voorzieningen en ruimte voor de huisvesting draagt hier aan bij. Daarnaast is betaalbaarheid voor de doelgroep van belang. Onder andere een scherpe prijs-kwaliteitverhouding verhoogt het puntenaantal bij de beoordeling. Om dit te beoordelen maakt de prijs per persoon per type verblijfseenheid onderdeel uit van het ontwikkelplan.

b) Het beheerplan

De aanvrager levert het beheerplan voor het betreffende complex. Hierin wordt beschreven op welke wijze het beheer en toezicht van het complex is georganiseerd. De volgende onderdelen komen in elk geval aan bod bij het beheerplan:

- Het huisreglement in het Nederlands;
- De wijze van begeleiding en instructie van de huurders, waaronder de wijze waarop wordt opgetreden bij alcohol- en drugsgebruik en ongewenste situaties en/of omgangsvormen;
- Het protocol bij incidenten;
- De wijze waarop de exploitant de uitstroom van werknemers begeleidt die aangeven langer dan 4 maanden in Vlissingen te willen wonen.

Het beheerplan wordt beoordeeld op zijn diepgang, consistentie en uitvoerbaarheid.

c) De bijdrage aan de leefbaarheid in woonbuurten en de bestaande voorraad

De aanvrager beschrijft op welke wijze zijn initiatief bijdraagt aan het verbeteren van de leefbaarheid in woonbuurten en de bestaande voorraad. In de beoordeling wordt met name gekeken naar de bijdrage van het initiatief aan het verminderen van de druk op de bestaande woningvoorraad, mede veroorzaakt door de legale en illegale huisvesting van arbeidsmigranten en de daarbij behorende leefbaarheidsproblemen in de Vlissingse woonbuurten. Daarnaast is de leefbaarheid in de directe omgeving van het te realiseren complex een aandachtspunt. Hoe concreter en omvangrijker deze bijdrage is hoe hoger de puntenscore op dit criterium.

Criteria bij de beoordeling van de ruimtelijke inpassing

d) Het stedenbouwkundig plan

De aanvrager levert een locatieanalyse aan, met onder andere aandacht voor de stedenbouwkundige context van de omgeving, de bereikbaarheid voor alle verkeersmodaliteiten en de parkeeroplossing. Aanvrager verstrekt een toelichting op de stedenbouwkundige en ruimtelijk-functionele randvoorwaarden op basis van de analyse voor de inpassing van het complex en werkt dit uit in een massa/volume studie. De stedenbouwkundige kaders en massa/volume studie dienen als input voor het verdere participatietraject. Om die reden wordt expliciet niet gevraagd om een uitgewerkt bouwkundig ontwerp of inrichtingsplan. Het is wel toegestaan om referentiebeelden voor het complex toe te voegen aan de aanvraag.

De waardering op dit criterium wordt bepaald door de mate van doorvertaling van de locatieanalyse naar de inpassing van het complex in zijn omgeving, de stedenbouwkundige opzet en de bereikbaarheid van het complex.

e) Plan van aanpak van het participatie- en communicatietraject.

De wijze waarop de aanvrager pogingen in het werk heeft gesteld tijdens het opstellen van de ontwerp-aanvraag en gaat stellen in de uitwerking ervan om zelf te communiceren over of draagvlak te verwerven voor de vestiging van een complex in de directe omgeving. De mate waarin hij bereid is daarbij rekening te houden met de ruimtelijk relevante wensen van omwonenden, winkels of bedrijven in de directe omgeving speelt hierbij eveneens een rol. Dit in de lijn met de manier waarop participatie in de Omgevingswet is georganiseerd. Daarnaast maakt een communicatieplan voor de exploitatiefase onderdeel uit van de aanvraag.

Bij de beoordeling van het plan van aanpak spelen de mate waarin de participatie en communicatie plaatsvindt in de context van de locatie en haar omwonenden, evenals het realisme van het inhoudelijke voorstel een belangrijke rol.

Beoordeling van de onderdelen

Om de ontwerp-aanvragen te kunnen vergelijken worden op de verschillende onderdelen van de exploitatie en de ruimtelijke inpassing punten toegekend.

Bij de beoordeling van elke afzonderlijke ontwerp-aanvraag wordt de volgende waarderingssystematiek toegepast. Elk van de bovengenoemde onderdelen (beoordelingscriteria) wordt gewaardeerd op een schaal van 2 tot 10 punten. Daarbij wordt de volgende onderverdeling gemaakt:

Punten	Uitleg
10	Dominant goed – maximaal denkbare meerwaarde
8	Goed – aanzienlijke meerwaarde
6	Neutraal – geen meerwaarde
4	Ruim onvoldoende
2	Dominant niet acceptabel - slecht

Bij een score van 4 of lager op één van de criteria wordt de ontwerp-aanvraag uitgesloten van verdere deelname.

Het aantal verkregen punten op de verschillende beoordelingscriteria leidt tot een totaalscore.

Per ronde van verdeling stelt het bevoegd gezag een rangorde op. De ontwerp-aanvraag met het hoogste puntenaantal (hoogste totaalscore) staat daarbij op de eerste plaats, de

overige ontwerp-aanvragen naar gelang het aantal punten op de plaatsen daaropvolgend. Ontwerp-aanvragen eindigen bij een gelijke puntenscore op dezelfde plaats.

Toekenning en verlening van exploitatievergunning

Op basis van de beoordeling van de ontwerp-vergunningaanvragen worden vergunningen toegekend aan die initiatieven die het hoogst staan op de rangorde, beginnend bij de nummer 1 in de rangorde, vervolgens de nummer 2 en zo verder, totdat het vergunningplafond van de betreffende ronde bereikt is. Het vergunningplafond in een ronde kan niet worden overschreden.

Indien op de laatste plaats van de rangorde voor het bereiken van het vergunningplafond twee of meer ontwerp-aanvragen zijn geëindigd, wordt door middel van loting de laatst toe te kennen vergunning binnen de ronde toegekend. De loting is openbaar voor de betrokken partijen en wordt uitgevoerd door een collegelid.

Binnen 6 maanden, na toekenning van de exploitatievergunning, dient de aanvrager gelijktijdig een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning en exploitatievergunning te doen om het complex te kunnen realiseren. Indien dit niet gebeurt vervalt de, op basis van de positie in de rangorde, verkregen toekenning van de exploitatievergunning.

Een toetsing in het kader van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob) maakt onderdeel uit van de vergunningsaanvraagprocedure.

Het toekennen van een exploitatievergunning op basis van de voorselectie is geen garantie voor verkrijgen van een omgevingsvergunning. Het aanvragen van een omgevingsvergunning is voor eigen rekening en risico van de aanvrager.

Hoe ziet het proces er uit?

Het proces om te komen tot de verlening van exploitatievergunningen ziet er als volgt uit:

- Week 5 (30 januari): Start uitvraag
- Week 6-7: *Indienen informatieve schriftelijke vragen
Initiatiefnemers worden in de gelegenheid gesteld om schriftelijke vragen in te dienen ter verduidelijking van de uitvraag. Vragen worden gestuurd naar complex@vlissingen.nl*
- Week 8: *Verspreiding van beantwoording schriftelijke vragen
De beantwoording van de schriftelijke vragen wordt integraal en anoniem onder de initiatiefnemers verspreid.*
- Week 19 (07 mei): Sluiting indieningstermijn
- Week 20: *Beoordeling randvoorwaarden + uitnodiging voor presentatie
De ontwerp-aanvragen worden beoordeeld op de minimale randvoorwaarden voor een complex. Indien hieraan voldaan wordt, ontvangt de initiatiefnemer een uitnodiging om zijn initiatief middels een presentatie toe te lichten aan de ambtelijke projectgroep.*
- Week 22: *Presentatie van initiatieven aan ambtelijke projectgroep
Initiatiefnemers worden uitgenodigd om in een presentatie van 20 minuten hun plan toe te lichten.*

- Week 26 (23 juni): Besluitvorming door college van B&W
Het college besluit op ambtelijke voordracht welke initiatieven de exploitatievergunningen krijgen toebedeeld. Initiatiefnemers worden schriftelijk geïnformeerd over het besluit.
- Week 27 e.v.: Uitvoering door initiatiefnemer.
Het opstellen van een anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente, ten behoeve van kostenverhaal. Vervolg participatietraject initiatiefnemer en verdere uitwerking van het plan, resulterend in ontvankelijke aanvragen voor omgevingsvergunningen en exploitatievergunningen.

Wat vragen wij?

Beschrijf waarom u de aangewezen partner bent voor deze opgave en hoe en eventueel met wie, u deze opgave tot een succes gaat maken.

Elke initiatiefnemer dient een vrijblijvende ontwerp-aanvraag in. Voor indieners geldt het volgende:

- u dient uw ontwerp-aanvraag uiterlijk op 07 mei 2020 per mail te verzenden naar complex@vlissingen.nl;
- u behandelt in de ontwerp-aanvraag in ieder geval de onderdelen die staan benoemd onder het kopje *Hoe dient u uw initiatief in?*;
- u kunt geen rechten ontlenen aan de ontwerp-aanvraag en de gemeente is niet gehouden aan enige vorm van schadevergoeding indien dit traject onverhoopt wordt stopgezet;
- uw ontwerp-aanvraag wordt vertrouwelijk behandeld en niet openbaar gemaakt.
- u bent bereid om uw initiatief in participatie met omwonenden verder uit te werken tot een concreet plan en hier uitvoering aan te geven.

Hoe dient u uw initiatief in?

Uw ontwerp-aanvraag bevat de volgende documenten:

- a) Een korte beschrijving van het initiatief, waarin u onder andere ingaat op de reden van dit initiatief en uw rol in het geheel. De beschrijving omvat tevens de naam van het initiatief en de contactgegevens van de aanvrager.
- b) Het ontwikkelplan;
- c) Het beheerplan;
- d) Een motivering waaruit blijkt op welke wijze de realisatie en exploitatie van het voorgestelde complex bijdraagt aan de verbetering van de leefbaarheid in woonbuurten en de bestaande voorraad
- e) Het stedenbouwkundig plan van het project;
- f) Het plan van aanpak van het participatie- en communicatietraject;
- g) Een bewijs van inschrijving bij de Kamer van Koophandel, niet ouder dan 6 maanden gerekend vanaf de datum van indiening van de aanvraag;
- h) Een schriftelijk bewijsstuk, waaruit blijkt dat de aanvrager in elk geval na vergunningverlening gerechtigd is over het perceel of de ruimte te beschikken, voor zover het beoogde perceel geen eigendom is van de gemeente Vlissingen;
- i) Een verklaring omtrent het gedrag, niet ouder dan 3 maanden, van
 - (1) de ondernemer
 - (2) de beheerder(s) van het complex;

De documenten dienen digitaal te worden aangeleverd in .pdf format.

Noot

De gemeente beschouwt de uitvraag naar initiatieven voor complexgewijze huisvesting voor (inter)nationale werknemers niet als een aanbestedingsplichtige opdracht en deze uitvraag niet als een aanbesteding. Voor zover bepaalde eisen aan documenten worden gesteld als gevolg van aanbestedingswetgeving (bijv. het vooraf bekend maken van wegingscriteria) en/of het van toepassing zijn van het inkoop- en aanbestedingsbeleid van de gemeente, is dat bij dit proces niet van belang.

Bijlagen

- Visie op de huisvesting van internationale werknemers
- Negende wijziging op de APV
- Beleidsregels Huisvesting (inter)nationale werknemers Vlissingen 2019