

Beheerplan huisvesting arbeidsmigranten Geestweg 76a

Aanleiding

In het beheerplan is de organisatie met betrekking tot de huisvesting van arbeidsmigranten op Geestweg 76a uitgewerkt. Onderdeel van het beheerplan zijn registratie, leefbaarheid/veiligheid, beheer en communicatie. Tevens is het huishoudelijk reglement bijgevoegd.

Registratie

Voor huurders die langer dan 4 maanden in de studio's zullen wonen zal registratie in het BRP plaatsvinden. De verantwoordelijkheid hiervoor ligt bij het uitzendbureau. Hoogenboom Onroerend Goed BV kan op elk specifiek moment informatie opvragen bij het uitzendbureau over de bewoners die op dat moment in de huisvestingslocatie verblijven.

Leefbaarheid/veiligheid

De belangrijkste regels rond leefbaarheid en veiligheid zijn vastgelegd in de SNF-normen. Hoogenboom Onroerend Goed BV ziet erop toe dat het uitzendbureau, waar de studio's aan verhuurd zullen worden, beschikt over het SNF-certificaat en ook deze locatie wordt getoetst op de normen. Uitgangspunt in het plan zijn studio's voor 2 personen. De woonoppervlakte per bewoner en beschikbare faciliteiten in het plan voldoen aan de huidige gestelde normen. Met betrekking tot de verkeersbewegingen en parkeerruimte zal het gebruik geen zwaardere belasting betekenen. Gezien de omvang van de huisvestingslocatie (2 studio's) is effect van verkeersbewegingen voor de Geestweg zeer beperkt. Voor parkeren zijn eigen parkeerplaatsen op eigen terrein beschikbaar. In het huishoudelijk reglement en de huurovereenkomst, waarvoor elke huurder tekent, zijn de rechten en plichten vastgelegd. Aanvullend op deze documenten worden in het pand de huisregels opgehangen. Deze zijn als bijlage toegevoegd. Op deze plekken wordt ook informatie opgehangen over vluchtwegen, noodnummers, e.d.

Beheer

Het beheer betreft de verantwoordelijkheid en zorg voor het handhaven of bereiken van een vooraf vastgesteld kwaliteitsniveau van het beheerde object. Het beheer bestaat uit de volgende onderdelen: Het administratieve beheer betreft toewijzing van appartement, (gemeentelijke) inschrijving en ondertekening overeenkomsten, bijhouden (financiële) administratie en registratie en verzekering. De verantwoordelijkheid voor dit beheer ligt, met uitzondering van de verzekeringen, bij het uitzendbureau.

Wij zijn voornemens om de 2 studio's te verhuren aan NWH Jobs B.V uit Noordwijkerhout. Deze partij neemt het operationeel beheer op zich, en stelt een operationeel beheerder aan. De operationeel beheerder is het vaste aanspreekpunt voor de omgeving.

Contactgegevens NWH Jobs

- +31 252 - 200 069
- info@nwhjobs.nl

Aangezien er in dit stadium van het plan nog geen operationeel beheerder vanuit NWH Jobs is aangewezen kunnen deze contactgegevens nog niet genoemd worden. Wanneer het plan in een verder gevorderd stadium is, en de huurovereenkomst met NWH Jobs is getekend, zullen de contactgegevens van de operationeel beheerder met de buurt gedeeld worden.

De operationeel beheerder is overdag persoonlijk te bereiken. Buiten werktijden is het noodnummer van NWH Jobs bereikbaar. Ook dit nummer is in dit stadium van het plan nog onbekend, en zal in een verder stadium met de omwonenden gedeeld worden.

Contactgegevens Hoogenboom Onroerend Goed [REDACTED]

- [REDACTED]
- 06-[REDACTED]
- info@[REDACTED].nl

Het onderhoud is de verantwoordelijkheid van Hoogenboom Onroerend Goed B.V. Het betreft schoonmaak algemene ruimte, bijhouden terrein, vervanging van beschadigde of kapotte inrichting en klein onderhoud aan het pand. Dit wordt in eigen beheer door Hoogenboom Onroerend Goed B.V. geregeld.

Toezicht

Het operationeel beheer is in hand van het uitzendbureau, en bestaat uit het vinger aan de pols houden op het terrein en in het appartement, sleutelinname en afgifte naar bewoners, bezoekersregistratie, bijhouden energie- en waterverbruik, etc. De operationeel beheerder draagt ook zorg voor het inschakelen en controleren van de onderhoudswerkzaamheden.

De operationeel beheerder bezoekt minimaal wekelijks de huisvestingslocatie. Bij een klacht of incident wordt de huisvestingslocatie z.s.m. bezocht en worden de bezoekfrequentie opgevoerd. Tijdens het bezoek wordt zowel het terrein, als de studio's van binnen en buiten gecontroleerd op netheid. De operationeel beheerder is vanuit zijn rol de huismeester/handhaver en deelt bij overtreding van de regels waarschuwingen uit aan bewoners. Elke bewoner is door ondertekening van de huurovereenkomst en uitreiking van het huishoudelijk reglement op de hoogte van de regels. De vastgestelde (en vertaalde) huisregels worden in het appartement aangegeven.

De operationeel beheerder is ook het vaste aanspreekpunt voor de omwonenden bij vragen of klachten. Van de vragen en klachten wordt door hem een logboek bijgehouden en waar nodig actie ondernomen.

De operationeel beheerder communiceert lopende zaken minimaal maandelijks met Hoogenboom Onroerend Goed B.V. Urgente zaken, zoals eventuele klachten van omwonenden, zullen direct met Hoogenboom Onroerend Goed B.V. gecommuniceerd worden.

Communicatie omwonenden

Gezien de omvang en ligging van de huisvesting heeft er nog geen schriftelijke communicatie met omwonenden plaatsgevonden. Wel zijn betrokken omwonenden mondeling bijgepraat en heeft er reeds participatie met de omliggende burens plaatsgevonden (zie document: 'Participatieverslag aanvraag omgevingsvergunning_20240606'). De operationeel beheerder is het eerste aanspreekpunt vanuit de buurt bij klachten of vragen. Na positieve reactie op de vergunning zullen omwonenden schriftelijk geïnformeerd worden, met duidelijke vermelding van de contactpersoon van de operationeel beheerder vanuit het uitzendbureau, de contactgegevens van Hoogenboom Onroerend Goed B.V. en het noodnummer van NWH Jobs voor contact buiten werktijden.

Huishoudelijk reglement Geestweg 76a

Op en om de woonomgeving voelt iedereen zich veilig en prettig. Daarom gelden er huisregels.

Algemeen

1. Bezoekers dienen zich bij aankomst in het gastenboek op de locatie te hebben aangemeld. Bij vertrek vindt er afmelding plaats. Bezoekers dienen voor 22.00 uur de locatie te hebben verlaten. Het is voor bezoekers niet toegestaan om de nacht door te brengen op de locatie. Als huurder bent u verantwoordelijk voor uw bezoekers
2. Bij (tijdelijk) vertrek dient u gordijnen te openen, deuren af te sluiten en de ramen dicht of op ventilatiestand te zetten.
3. Het is niet toegestaan om wijzigingen in of aan de locatie aan te brengen en/of om sloten in de locatie te vervangen, tenzij de beheerder u hiervoor toestemming heeft gegeven.
4. Hoogenboom Onroerend Goed B.V. kan niet aansprakelijk worden gesteld voor schade, diefstal of verlies aan/van uw persoonlijke bezittingen.
5. De beheerder of door de beheerder aangewezen derden zijn te allen tijde bevoegd om uw persoonlijke kamer, op periodieke basis, op kwaliteit en veiligheid te controleren.
6. Parkeren mag alleen in de parkeervakken aan de wegzijde.

Hygiëne

7. U bent als bewoner verantwoordelijk voor de netheid en de veiligheid in uw appartement.
8. Het appartement wordt door uzelf, als bewoners, schoongemaakt. De beheerder houdt hier regelmatig toezicht op.
9. Afval dient u te scheiden en in de aanwezige afvalbakken weg te gooien. De afvalcontainers dienen door de huurders op de juiste dagen aan de straat aangeboden en geleegd te worden.
10. U bent verplicht om het aangeboden linnengoed te gebruiken, om uw matras en kussen te beschermen.

Calamiteiten

11. Bij een calamiteit-zoals een brand, explosie, gaslek of een overstroming-dient u onmiddellijk andere huurders en de beheerder te waarschuwen. De benodigde nummers in noodsituaties zijn in het appartement aanwezig.
12. Indien er sprake is van een calamiteit dient u de locatie onmiddellijk te verlaten. Begeef u naar een daartoe aangewezen veilige locatie en volg te allen tijde de instructies van de brandweer, de politie en/of andere veiligheidsdiensten op.
13. In geval van levensbedreigende situaties belt u het alarmnummer (112), Misbruik van deze noodnummers zal door de operationeel beheerder worden bestraft.
14. Indien er sprake is van een storing m.b.t. (elektronische)apparatuur dient u contact op te nemen met de beheerder.

Verbodsbepalingen

15. Het is verboden om geplaatste attributen-zoals deurdrangers, rookmelders, noodverlichting en brandblusmiddelen te saboteren en/of te manipuleren.
16. Het is verboden om in de (directe omgeving van de) locatie open vuur- zoals kaarsen, waxinelichtjes, petroleumlampjes en dergelijke te gebruiken. Het is verboden om in de omgeving van de locatie te barbecueën.

17. Het is verboden om ander kookmateriaal en/of verwarmingselementen te gebruiken dan die aan u ter beschikking zijn gesteld. Indien dit verbod wordt overtreden, kan de beheerder kookmateriaal en/of het verwarmingselement in beslag nemen.
18. Het opzettelijk of door onzorgvuldigheid af laten gaan van het brandalarm is verboden. De kosten die de brandweer in rekening brengt, zullen op de veroorzaker(s) worden verhaald.
19. Het is verboden om vet, olie en/of soortgelijke substanties door het toilet en/of de wasbak te spoelen. De kosten voor het ontstoppen van de riolering, zullen op de veroorzaker(s) worden verhaald.
20. Het houden van huisdieren is verboden.
21. Het is verboden om in de locatie te roken. Buiten de locatie geldt dat peuken, na uitmaken, in de daarvoor bestemde afvalbakken gedeponeerd dienen te worden.
22. Het is verboden om in de (omgeving van de) locatie verdovende middelen aanwezig te hebben en te gebruiken.
23. Het is niet toegestaan om geluidsoverlast voor andere huurders en/of omwonenden te veroorzaken. Na 23.00 uur dient het stil te zijn op de locatie en dient U in de directie omgeving van de locatie de noodzakelijke rust in acht te nemen.

Overtreding en sancties

24. Indien u bovenstaande huisregels overtreedt, ontvangt u een mondelinge en/of schriftelijke waarschuwing van de beheerder. Indien u, ondanks deze waarschuwing, gedurende de periode van uw verblijf nogmaals bovenstaande huisregels overtreedt, is de beheerder bevoegd om u permanent uit de locatie te verwijderen. Tegen zowel een waarschuwing als tegen permanente verwijdering uit de locatie kunt u bezwaar maken bij Hoogenboom Onroerend Goed B.V.. Zolang dit bezwaar loopt wordt nog niet overgegaan tot verwijdering. De uitspraak over de rechtmatigheid van de waarschuwing en de eventuele verwijdering van de locatie door de directie van Hoogenboom Onroerend Goed B.V. is bindend.

Namens Hoogenboom Onroerend Goed 

