

Beheersovereenkomst inzake de huisvesting van arbeidsmigranten

4 februari 2025

Beheersovereenkomst inzake de huisvesting van arbeidsmigranten

Partijen

- a. Hazeduinen B.V., gevestigd aan 1^{ste} Verdelingsweg 6 te Putte, hierbij vertegenwoordigd door xxxxxxxx, hierna te noemen: Hazeduinen B.V.;
- b. De gemeente Woensdrecht, gevestigd aan Huijbergseweg 3 te Hoogerheide, hierbij vertegenwoordigd door xxxxxxxxxx, hierna te noemen: 'de gemeente';
- c. Vereniging van Grondeigenaren Hazeduinen (VVG), gevestigd aan 1^{ste} Verdelingsweg 6 te Putte, hierbij vertegenwoordigd door het bestuur, hierna te noemen: VVG;

Overwegende dat:

- Woensdrecht door haar ligging een aantrekkelijke gemeente is voor de huisvesting van arbeidsmigranten;
- de gemeente Woensdrecht het als haar taak ziet om toe te zien op fatsoenlijke huisvesting van arbeidsmigranten;
- de gemeenteraad van gemeente Woensdrecht op 3 juli 2019 het 'Beleid huisvesting arbeidsmigranten gemeente Woensdrecht' vastgesteld heeft om een beleidskader te scheppen dat mogelijkheden biedt voor initiatiefnemers om goede huisvesting van arbeidsmigranten te kunnen realiseren mits er sprake is van centraal actief beheer;
- Hazeduinen B.V. beheerder en eigenaar is van camping Hazeduinen en de ambitie heeft om goede huisvesting voor arbeidsmigranten te blijven realiseren;
- het college van burgemeester en wethouders van gemeente Woensdrecht op 22 juni 2022 aan Hazeduinen B.V. een omgevingsvergunning heeft verleend voor het gebruik van 50% van het aantal verblijfsrecreatieve eenheden op het park voor de huisvesting van arbeidsmigranten;
- Hazeduinen B.V. duidelijke afspraken wil maken met de gemeente en VVG over hoe een goed beheer gevoerd kan worden op camping Hazeduinen met minimale negatieve impact op de omgeving;
- het einddoel van een goed beheer is dat de functies recreatie en huisvesting van arbeidsmigranten adequaat worden gescheiden
- Hazeduinen B.V. inzichtelijk wil maken hoe zij het park centraal actief beheert en welke maatregelen genomen worden;

komen het volgende overeen:

Artikel 1 Definities

In deze overeenkomst wordt verstaan onder:

- a. *Arbeidsmigranten*: een natuurlijke persoon die geen Nederlandse Nationaliteit heeft en tijdelijk in Nederland verblijft om arbeid te verrichten.
- b. *Nachtregister*: een register zoals bedoeld in artikel 438 van het Wetboek van Strafrecht;
- c. *Recreatiewoningen*: een gebouw bestemd voor verblijfsrecreatie ten dienste van een huishouden dat zijn hoofdverblijf elders heeft;
- d. *SNF keurmerk*: het keurmerk van de Stichting Normering Flexwonen, dat eisen stelt aan de huisvesting van arbeidsmigranten;
- e. *Verblijfsrecreatieve eenheden*: elk gebouw op het vakantiepark dat gebruikt kan worden voor verblijfsrecreatie, zoals een chalet, een stacaravan of ander gebouw dat geschikt is voor recreatief verblijf.

Artikel 2 Beheer van het terrein

Hazeduinen B.V. zorgt ervoor dat te allen tijde een beheerder op het terrein aanwezig is en dat deze bereikbaar is via een algemeen bekend telefoonnummer.

Artikel 3 Nachtregister

De beheerder houdt een (digitaal) nachtregister bij en draagt er zorg voor dat deze correct en volledig is. In het nachtregister worden in ieder geval de volgende gegevens per verhuureenheid geregistreerd:

- NAW gegevens
- geboortedatum en geboorteplaats
- dag van aankomst en dag van vertrek
- reden van verblijf (recreatie, werkgerelateerd of overig)

Artikel 4 Huisvesting van arbeidsmigranten

Hazeduinen b.v. neemt bij de huisvesting van arbeidsmigranten het volgende in acht:

- gebruik voor huisvesting van arbeidsmigranten in maximaal 50% van de aanwezige en te realiseren chalets, doch in niet meer dan maximaal 163 chalets en recreatiewoningen die op grond van het omgevingsplan zijn toegestaan;
- twee gebouwtjes genummerd 449-t/m 449 f, en 817 t/m 820 met in totaal 11 appartementen, maken onderdeel uit van de in juni 2022 verleende vergunning en vallen binnen het hiervoor genoemde aantal van 163 chalets/recreatiewoningen en het aangegeven percentage van 50 %;
- Op het terrein vindt een verdergaande clustering plaats waarbij een recreatief /toeristisch deel wordt ingericht en een deel bestemd voor bewoning door arbeidsmigranten;
- er wordt voorzien in dagelijkse voorzieningen zoals een winkel, wasruimte, berging enz.

Artikel 5 Huisvestingsomstandigheden

- a. De huisvesting van arbeidsmigranten voldoet te allen tijde aan de wettelijke vereisten zoals de Wet goed verhuurderschap (Wgv) en het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)
- b. Hazeduinen B.V., of de huisvestingsinstantie is in het bezit van het SNF keurmerk voor de locatie aan de 1^{ste} Verdelingsweg te Putte. Hazeduinen B.V. dan wel de huisvestingsinstantie zorgt dat zij opgenomen is en blijft in het SNF-register van gecertificeerde ondernemers.
- c. Hazeduinen b.v. is eindverantwoordelijk voor de kwaliteit van de huisvesting en naleving van de wettelijke eisen.

Artikel 6 Impact op de omgeving

Hazeduinen B.V. draagt er zorg voor dat de impact van de aanwezigheid van arbeidsmigranten op de omgeving zo klein mogelijk is. Daartoe worden in ieder geval de volgende maatregelen genomen:

- a. vervoer van en naar locatie wordt georganiseerd om overlast door verkeer te beperken. Dit wordt opgepakt door middel van drie maatregelen:
 - 1. Op piekmomenten wordt gezorgd voor voldoende collectief vervoer.
 - 2. er staan fietsen ter beschikking;
 - 3. Er is een mini supermarkt aanwezig zodat arbeidsmigranten vaker en beter op eigen terrein geholpen worden met boodschappen.
- b. Openbaar vervoer: Het faciliteren van toegang tot openbaar vervoer, bijvoorbeeld door het verstrekken van informatie over dienstregelingen om het gebruik van auto's te ontmoedigen en de verkeersdruk te verminderen.
- c. instructies voor gasten betreffende gedragsregels en omgang met de omgeving opgesteld in diverse talen;
- d. huisregels worden duidelijk gecommuniceerd en gehandhaafd;
- e. afvalbeheer wordt zorgvuldig uitgevoerd om zwerfafval en geurhinder te voorkomen;
- f. drugsgebruik en overmatig drankgebruik worden niet getolereerd. Gevallen van verwijdering worden besproken tijdens het overleg zoals bedoeld in artikel 9.

Artikel 7 Perspectief voor de toekomst:

Partijen spreken het gezamenlijke streven uit voor de toekomst op de navolgende thema's:

- a. Geluidsisolatie: Het verbeteren van de geluidsisolatie van de accommodaties en eventuele gemeenschappelijke ruimtes om mogelijke geluidsoverlast voor omwonenden te beperken. Geluidsisolatie voldoet ten alle tijden aan de wettelijke normen.
- b. Parkeerbeleid: Het ontwikkelen en handhaven van een parkeerbeleid dat wild parkeren voorkomt en zorgt voor voldoende parkeergelegenheid binnen het terrein, zodat er geen overlast ontstaat voor omwonenden. Exploitant is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van de benodigde vergunningen.
- c. Beperking van overlast gevende activiteiten: Het door VVG en Hazeduinen B.V. opstellen en handhaven van duidelijke parkbrede richtlijnen voor activiteiten die overlast

kunnen veroorzaken, zoals het gebruik van (kolen)barbecues, het afsteken van vuurwerk of het spelen van luide muziek, met name tijdens de avond- en nachtelijke uren.

d. Onderhoud van het terrein: Het regelmatig onderhouden van het terrein, waaronder het schoonmaken, maaien en snoeien van groenvoorzieningen, om een aantrekkelijke en verzorgde uitstraling te behouden en eventuele overlast door ongedierte te voorkomen.

e. Versterken van het recreatieve karakter van de camping, door ten minste het aanleggen en onderhouden van speeltoestellen, sporttoestellen en het aanbrengen van (natuurlijke) afscheidingen tussen verschillende vormen van gebruik. De ondernemer toont dit aan door middel van een plan van aanpak binnen één jaar na ondertekening van de voorliggende overeenkomst.

f. Informatievoorziening aan omwonenden: Het proactief informeren door Hazeduinen B.V. van direct omwonenden over ontwikkelingen, geplande werkzaamheden of evenementen op het park die invloed kunnen hebben op de omgeving, zodat zij tijdig op de hoogte zijn en eventuele overlast kunnen anticiperen.

g. Samenwerking met lokale autoriteiten: Het aangaan van samenwerkingen met lokale autoriteiten om de veiligheid en leefbaarheid van de omgeving te waarborgen en gezamenlijk op te treden tegen overlast en criminaliteit.

h. Duurzaamheid: Het door Hazeduinen B.V. en de leden van de VVG park-breed promoten en waar mogelijk implementeren van duurzame maatregelen, zoals het gebruik van zonne-energie, energiebesparende apparaten, en waterbesparende technieken om de ecologische impact op de omgeving te beperken.

i. Klachtenregeling: Het instellen van een klachten coördinator door Hazeduinen B.V. en de VVG waar omwonenden en arbeidsmigranten terecht kunnen met klachten en zorgen, die op basis van een klachtenregeling op een transparante en onpartijdige manier worden behandeld en opgelost.

j. Hazeduinen B.V. streeft naar een volledige benutting van haar planologische mogelijkheden. Dat betekent dat naast de huisvesting van arbeidsmigranten er actief gehandeld gaat worden om de recreatieve bezetting op een zelfde niveau te brengen. Dit wordt bewerkstelligd door de verkoop en/ of verhuur van kavels aan recreanten en door het mogelijk te maken voor campers om gebruik te maken van de faciliteiten op de camping Hazeduinen.

Artikel 8 Illegale onderverhuur en handhaving

1. VVG, Hazeduinen B.V. en de gemeente Woensdrecht erkennen het belang van het voorkomen en bestrijden van illegale onderverhuur van de accommodaties op het park. Illegale onderverhuur kan leiden tot over-bewoning, onveilige situaties en overlast voor omwonenden.

2. Hazeduinen B.V. verbindt zich ertoe om bij de verhuur van accommodaties duidelijke voorwaarden en bepalingen op te nemen die illegale onderverhuur en bewoning verbieden. Daarnaast informeert Hazeduinen B.V. alle huurders over deze voorwaarden en de gevolgen van het overtreden ervan, zoals boetes en/of beëindiging van het huurcontract.

Artikel 9 Overleg en evaluatie

1. Hazeduinen B.V. en de gemeente Woensdrecht werken nauw samen om informatie uit te wisselen.
2. Hazeduinen B.V. voert in ieder geval twee maal per jaar ambtelijk overleg met de toezichthouders van de gemeente over zaken met betrekking tot veiligheid en sociale problematiek. Daarbij worden in ieder geval de volgende zaken besproken:
 - a. Veiligheid op en in de omgeving van het park;
 - b. Naleving/ontwikkelingen van regels en beleid;
 - c. Sociale problematiek/hulp en ondersteuning.
 - d. Natuurbrandpreventie
3. Hazeduinen B.V., en VVG voeren in ieder geval éénmaal per jaar bestuurlijk overleg met de toezichthouders van de gemeente en het dorpsplatform Putte over de gang van zaken op en rondom het park. Daarbij worden in ieder geval de volgende zaken besproken:
 - a. Ontwikkelingen/gang van zaken op en in de omgeving van het park;
 - b. Gang van zaken met betrekking tot behandeling van klachten en meldingen;
 - c. Impact op de omgeving en gevoerd beheer.
4. Hazeduinen B.V. en de gemeente Woensdrecht zullen gezamenlijk tweejaarlijks de effectiviteit van de genomen maatregelen evalueren en indien nodig bijstellen om alle genomen maatregelen nog effectiever te laten zijn.

Artikel 10 Klachtenprocedure

Hazeduinen B.V. stelt een duidelijke klachtenprocedure op voor zowel bewoners als omwonenden. Deze procedure wordt op een toegankelijke manier gecommuniceerd. Klachten worden door Hazeduinen B.V. binnen een termijn van twee weken in behandeling genomen en adequaat afgehandeld. Hazeduinen B.V. rapporteert periodiek aan de gemeente en de VVG over de aard en afhandeling van klachten. In ieder geval stelt Hazeduinen B.V. binnen zes maanden na afloop van elk kalenderjaar een jaarverslag op over het aantal en aard van de ontvangen klachten en over de wijze van afwikkeling daarvan. Een exemplaar van dit jaarverslag wordt toegezonden aan de gemeente en aan de VVG.

Artikel 11 Ondeelbaarheid park

Hazeduinen B.V. verbindt zich ten opzichte van de gemeente om het vakantiepark (het perceel met de opstallen) als één geheel te beheren en te exploiteren. Als Hazeduinen B.V. het vakantiepark (perceel en opstallen) niet geheel, maar gedeeltelijk in eigendom overdraagt, dat wil zeggen dat opstallen of gedeelten in eigendom overdraagt aan een derde/derden of te behoeve van derde/derden een goederenrechtelijk gebruiks- of

genotsrecht verleent, blijft Hazeduinen B.V. ten opzichte van de gemeente aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst.

Artikel 12 Contractovername in de zin van artikel 6:159 BW

1. Partijen komen overeen dat zij de afspraken in deze overeenkomst alleen maken gelet op de bestaande onderlinge verhoudingen. Overname van deze overeenkomst, als bedoeld in artikel 6:159 BW, is niet zondermeer mogelijk.
2. Bij een eventueel verzoek omtrent contractovername zal de gemeente opnieuw een eigenstandige afweging maken omtrent het voortzetten van de overeenkomst met een derde partij.

Artikel 13 Kettingbeding

Als Hazeduinen B.V., na instemming van de gemeente als bedoeld in artikel 12, de eigendom van het vakantiepark (het perceel met de opstallen) in het geheel verkoopt en overdraagt aan een derde, is Hazeduinen B.V. ten opzichte van de gemeente gehouden om de in deze overeenkomst opgenomen voorwaarden aan een derde op te leggen. In verband hiermee zal Hazeduinen B.V. deze artikelen woordelijk opnemen in de koop- en leveringsakte, behoudens vervanging van de naam Hazeduinen B.V. door die van de opvolgend koper/eigenaar, welke artikelen de gemeente bij voorbaat aanvaardt.

Artikel 14 Niet naleving

1. Ter zekerstelling van onder andere (maar niet uitsluitend) de goede en veilige huisvesting van de arbeidsmigranten, een duurzame bedrijfsmatige exploitatie van het recreatiepark en ter voorkoming van permanente bewoning heeft de gemeente er belang bij dat de daarmee verband houdende op Hazeduinen B.V. rustende verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst worden nagekomen. Indien bepalingen van deze overeenkomst niet worden nageleefd kan de gemeente de partijen schriftelijk aanmanen alsnog te voldoen aan de overeenkomst. Indien de wanprestatie na het verstrijken van een redelijke termijn niet is opgeheven, is Hazeduinen B.V. respectievelijk de opvolgend eigenaar zoals bedoeld in artikel 13 een direct opeisbare boete verschuldigd aan de gemeente voor elke keer dat Hazeduinen B.V. respectievelijk de opvolgend eigenaar het bepaalde in de artikelen 2 tot en met 10 niet nakomt, niet behoorlijk nakomt of overtreedt. De direct opeisbare boetes bedragen € 2.500,-- per overtreding.
2. Het vorenstaande laat onverlet dat de gemeente vanuit haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheden kan of moet optreden, zoals bedoeld in de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 15 Duur en beëindiging van de overeenkomst

Deze overeenkomst vervalt op 31 december 2039. Na deze periode gaan partijen in overleg of en in welke mate nieuwe afspraken nodig zijn om de doelen uit deze overeenkomst te realiseren.

Artikel 16 Slotbepalingen

O p deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Eventuele geschillen die voortvloeien uit deze overeenkomst zullen in eerste instantie door middel van overleg en onderhandelingen tussen de partijen worden opgelost.

Aldus in drievoud overeengekomen en ondertekend te Hoogerheide op 17 febr. 2025,

Ondertekend door de 3 partijen

:

Vastgesteld door het college op 4 februari 2025

