

Flexwonen en huisvesting arbeidsmigranten Cranendonck

Flexwonen en huisvesting arbeidsmigranten

De notitie Flexwonen en huisvesting arbeidsmigranten onderzoekt de opgave, de mogelijkheden en de kansen die het huisvesten van spoedzoekers en tijdelijke bewoners met zich meebrengen. Bijzondere aandacht besteden we in dit document aan arbeidsmigranten.

De wereld, de samenleving en de woningmarkt veranderen snel. Ook in Cranendonck. Waar vroeger mensen eerst thuis, dan een tijdje op kamers en vervolgens zelfstandig in een huis (samen)woonden, zien we nu allerlei andere en nieuwe woonvormen. Dat kenden we al vanuit de huisvesting van senioren: zorgcomplexen, aanleunwoningen, serviceflats, verpleeghuizen, verzorgingshuizen, om er maar een paar te noemen. We zien dat nu ook gebeuren in de huisvestingsbehoefte van andere groepen. Ze zoeken wel woonruimte, maar niet een regulier huis, en ook geen huurcontract voor onbepaalde duur. Dat kan verschillende redenen hebben. Na een studie terugkeren naar je geboorteplaats. Als arbeidsmigrant in de bouw werken. Geweld en oorlog ontvluchten en hier asiel krijgen. Vanuit je werk in Gouda een half jaar in Budel gaan werken. Als mantelzorger uit Den Bosch tijdelijk in de buurt van een familielid in Maarheeze willen zijn. Hele verschillende omstandigheden, maar met een gemeenschappelijke vraag: snel beschikbare, tijdelijke woonruimte. Dit wordt 'flexwonen' genoemd. Het realiseren van flexwonen biedt goede kansen om op de huidige overspannen woningmarkt spoedzoekers aan woonruimte te helpen, waarin ze hun wooncarrière kunnen starten. Voor mensen die daarna in Cranendonck willen blijven wonen moeten mogelijkheden zijn om door te stromen.

In Brabant is sprake van krapte op de arbeidsmarkt. Arbeidsmigranten zijn erg welkom en zelfs onmisbaar in de huidige economie. Naast economische aspecten spelen huisvesting en (maatschappelijke) participatie een rol in het dossier arbeidsmigranten. Deze notitie behandelt het aspect huisvesting. Arbeidsmigranten mogen zich hier vestigen en hebben recht op goede huisvesting. Het is een randvoorwaarde voor hun functioneren. Goed huisvesten van arbeidsmigranten verkleint de kans op (woon)overlast die nu soms voorkomt.

Cranendonck is al lang bekend met het fenomeen arbeidsmigranten die werkzaam zijn in de agrarische sector. Meestal wonen ze op het terrein van het bedrijf waar ze werken, incidenteel komen we ze ook tegen in per kamer verhuurde panden in de kernen. De huisvesting van arbeidsmigranten wordt soms ook flexwonen genoemd. Onder arbeidsmigranten kennen we ook de expats. Dit zijn (vaak hoogopgeleide) werknemers van een multinational die langdurig in het buitenland verblijven. Zij doen vooral een beroep op middeldure en dure huur.

Deze notitie behandelt het flexwonen door verschillende groepen en de huisvesting van arbeidsmigranten in twee verschillende hoofdstukken. Dat doen we omdat deze twee doelgroepen qua aantallen en huisvestingsvraag nogal verschillend zijn. De doelgroep voor flexwonen is in Cranendonck beperkt van omvang. Zij zoeken reguliere woonruimte, maar nemen genoeg met tijdelijke woonruimte om daarna door te stromen. Arbeidsmigranten zijn er veel in en rond Cranendonck. Ze hebben behoefte aan goede, betaalbare huisvesting, liefst kort bij hun arbeidsplek.

De gemeente Cranendonck formuleert beleid op het gebied van flexwonen en huisvesting van arbeidsmigranten om de kansen op dat vlak te benutten en om problemen en overlast te vermijden. De gemeente is gebaat bij huisvestingsmogelijkheden voor spoedzoekers. Voor de economie zijn arbeidsmigranten en expats noodzakelijk en zij moeten goed gehuisvest worden. Het rapport met de titel 'Geen Tweederangsburgers' van het Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten onder leiding van Emile Roemer levert daarvoor goede adviezen. Het is een uitdaging voor de gemeente en andere betrokkenen te zorgen dat flexwonen geen overlast veroorzaakt voor zittende bewoners, maar een bijdrage gaat leveren aan de leefbaarheid in de kernen en het buitengebied.

Cranendonck, december 2021

Flexwonen

Definitie

Flexwonen is snel beschikbare, tijdelijke woonruimte. Die tijdelijkheid vloeit vooral voort uit de aard van het product, en is niet zozeer een gevolg van een contractvorm. Kenmerken van flexwonen zijn:

- Snel en gemakkelijk beschikbaar: geen wachtlijsten, geen ingewikkelde inschrijfprocessen.
- Tijdelijk: Mensen wonen tijdelijk in flex woonruimte. Flexwonen is geen eindstation, bewoners van flexwonen stromen relatief snel ook weer door. Tijdelijk kan slaan op de woning, de locatie of het huurcontract.
- Diverse prijklassen: flexwonen kan gerealiseerd worden in allerlei soorten en kwaliteiten, met en zonder service en voorzieningen. Daar passen ook verschillende prijskaartjes bij.
- Gemengd wonen: in de praktijk zien we voorbeelden waarbij verschillende groepen, gemengd, in één woning of woongebouw wonen. Dat bevordert de leefbaarheid en de verhuurbaarheid van flexwoningen.
- Veel doelgroepen: expats, studenten, vergunninghouders, uitstroom bewoners voorzieningen, gescheiden mensen, mantelzorgers, ex-gedetineerden, daklozen na gedwongen verkoop woning.

Flexwonen neemt in Nederland in omvang snel toe. De doelstelling is om eind 2022 zo'n 10.000 flexeenheden gebouwd te hebben. De Rijksoverheid en de provincie Noord-Brabant stimuleren gemeenten, aanbieders van woonruimte en werkgevers meer flex woonruimte te creëren (zie bijlagen). Er bestaat een Expertisecentrum Flexwonen met de doelstelling betere huisvesting tot stand te brengen voor arbeidsmigranten en spoedzoekers die behoefte hebben aan snel beschikbare, betaalbare woonruimte. Partners in dit platform zijn o.a. het Ministerie van BZK, de VNG en Aedes.

Flexwonen is een tijdelijke oplossing, een aanbod van woonruimte voor mensen die voor een bepaalde periode huisvesting zoeken. Een deel van hen zal na het flexwonen willen doorstromen naar reguliere huisvesting.

Doelgroepen

Het Expertisecentrum heeft de doelgroepen voor flexwonen in beeld gebracht, en voor de gemeente Cranendonck onderzocht om hoeveel mensen het gaat ¹.

Studenten

In Cranendonck wonen 575 studenten aan WO en HBO en 490 MBO studenten. De meeste studenten zullen nog bij de ouders wonen, maar een deel kan ook uitwonend zijn buiten de studiestad of de wens hebben zelfstandig te gaan wonen. Als gemiddeld 5% van alle Cranendonckse WO, HBO en MBO studenten zelfstandig wil wonen, zou dat een behoefte zijn aan 53 kamers/woonruimte.

Status- of vergunninghouders

Het Centraal Orgaan opvang Asielzoekers (COA) maakt halfjaarlijks bekend wat de taakstelling huisvesting statushouders voor de verschillende gemeenten is. Voor jonge alleenstaande statushouders (gemiddeld 50% van het totaal) kan flexwonen een goede tijdelijke oplossing zijn. De taakstelling voor Cranendonck was de afgelopen jaren

Jaartal	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Taakstelling	53	28	30	14	15	31

Uitstroom uit Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen

Mensen die uitstromen uit diverse soorten zorginstellingen hebben huisvesting nodig. Mensen met psychische- of verslavingsproblematiek die voorheen begeleid woonden in instellingen, wonen als gevolg van gewijzigd beleid tegenwoordig meer en meer zelfstandig.

Echtscheiding en ontbinding partnerschap

Echtscheidingen en verbroken relaties leiden vaak tot een extra behoefte aan huisvesting. Als we aannemen dat elke echtscheiding één herstarter oplevert en dat een derde daarvan niet binnen het eigen netwerk tot een oplossing komt, is te verwachten dat ongeveer een derde van het aantal echtscheidingen geholpen zou zijn met extra (flex)aanbod op de woningmarkt.

Overige doelgroepen

Huisvestingsvraag n.a.v. een crisissituatie, ex-gedetineerden, mensen geconfronteerd met een faillissement, met hypotheekproblemen, mantelzorgers.

Doelgroep flexwonen	Schatting omvang Cranendonck	Geschatte vraag naar flexwonen
Studenten WO en HBO	575	29

1) Flexwonen in Cranendonck, een verkenning naar de doelgroepen van flexwonen. Expertisecentrum Flexwonen, maart 2020

Studenten MBO	490	24
Status- of vergunninghouders	15 in 2020 (gemiddeld jaarlijks 28 vanaf 2016)	7-15
Uitstroom uit Maatschappelijke Opvang en Beschermde Wonen	12	6
Echtscheiding en ontbinding partnerschap	39	13
Overige doelgroepen		10
Totaal		93

Bron: Flexwonen in Cranendonck, een verkenning naar de doelgroepen van flexwonen. Expertisecentrum Flexwonen, maart 2020.

Vraag en aanbod

Sociaal makelaars, het sociaal domein en deelnemers aan de gesprekken vanuit de dorpsraden herkennen de behoefte van spoedzoekers. Maar in crisissituaties is het erg moeilijk in Cranendonck (vervangende) woonruimte te vinden, melden ze. Bewoners denken dat deze spoedzoekers nu suboptimale oplossingen vinden zoals tijdelijk wonen bij familie of op een vakantiepark.

Het aanbod aan kamers, studio's en kleine appartementen in de huursector is klein in Cranendonck. Betaalbare huurwoningen worden vooral aangeboden door woningcorporatie woCom. Er is schaarste aan sociale huurwoningen en de wachttijd is erg lang (inschrijfduur Cranendonck voor toewijzing in 2020: 5,7 jaar).

Flexwonen kan gerealiseerd worden door het splitsen van grote woningen in studio's of het verhuren van kamers. Daarvoor heb je in Cranendonck een vergunning nodig. In bestemmingsplannen is via het paraplubestemmingsplan geregeld dat 'wonen' wordt beperkt tot het bewonen van een woning door één afzonderlijk huishouden. Daarmee worden andere woonvormen binnenplannen uitgesloten. Het splitsen van een woning in meerdere zelfstandige woningen, het verhuren van kamers of delen van de woning, vergt een omgevingsvergunning. Dat geeft de gemeente de mogelijkheid te toetsen aan een goede ruimtelijke ordening en aan overig beleid. Het beleid 'flexwonen' kan op deze wijze als afwegingskader worden meegewogen bij het beslissen op een dergelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning.

Soorten flex woonruimte

Flexibele woonruimte kan op een aantal manieren gerealiseerd worden. De varianten die op dit moment in Nederland voorkomen zijn:

Nieuwbouw

De bouw van kleine studio's en appartementen. Voorbeeld: corporatie Trudo Quinten Matsyslaan in Eindhoven, twee hofjes met 43 flexwoningen, zgn. 'cubestee' woningen.



Transformatie

Leegstaand vastgoed wordt getransformeerd naar kleine wooneenheden. Dat kan gaan om kantoren, scholen, winkels, bibliotheken of agrarische locaties. Een groot voordeel is dat deze transformaties meerdere doelen dienen: woonruimte creëren, hergebruik leegstaand vastgoed, duurzame oplossingen realiseren. Voorbeeld: corporatie Woonpartners Kasteeltraverse Helmond. Transformatie kantoor naar 54 studio's.



Bestaande voorraad

Flexwonen is ook te realiseren in de bestaande woningvoorraad. Woningen kunnen per kamer, per etage of na verbouwing per unit verhuurd worden. Dit vergt een omgevingsvergunning. Het zou ook een mogelijkheid zijn voor hergebruik leegstaande grote bedrijfswoningen.

Diverse tijdelijke projecten

Op dit moment is er ook veel aandacht voor tijdelijke initiatieven zoals de Heijmans One (te zien op de foto), het Wikkelhuis, Tiny Houses, het Waterlandhuisje etc. De populariteit heeft te maken met de grote woningnood; deze woningen kunnen snel geproduceerd worden. Er moet natuurlijk wel grond beschikbaar zijn. De praktijk laat helaas wel zien dat deze projecten financieel moeilijk rond te krijgen zijn.



Beleid

Conclusie is dat we ook in Cranendonck de behoefte zien aan snel beschikbare tijdelijke woonruimte. Vooral uit het sociale domein komen vragen om spoedzoekers snel en goed (tijdelijk) te huisvesten. We zien de volgende mogelijkheden om flexwonen te realiseren:

- Een aanbod flexwonen door corporatie woCom. In het kader van prestatieafspraken praten we met woCom over een pilot flexwonen.

- De Cantine in Budel-Dorplein (en vergelijkbare locaties), in overleg met eigenaar vastgoed.
- Woningssplitsing (de splitsing van 1 woning in 2 of meer reguliere woningen)
- Bestaand vastgoed in kleinere delen verhuren (studio's, etages, kamers).
- Leegstaande percelen beoordelen op geschiktheid voor tijdelijke woningen, en die woningen (laten) realiseren.

Voor woningssplitsing en kamergewijze verhuur is sinds het nieuwe paraplubestemmingsplan een vergunning nodig. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels uit het bestemmingsplan. Dat betekent dat medewerking kan worden verleend aan bijvoorbeeld splitsing van een woning of kamerverhuur mits aan het kruimelgevallenbeleid wordt voldaan. Als gemeente willen we het aanbod van kleine wooneenheden stimuleren, maar er ook kritisch mee omgaan. We kijken als gemeente bij een vergunningsaanvraag naar:

- voorschriften op het gebied van veiligheid;
- de bouwverordening;
- leefbaarheid: het aantal woningen waarin kamerverhuur plaatsvindt en de locaties waar dit gebeurt.

Woningssplitsing in het buitengebied is gebonden aan het provinciaal beleid en is voorbehouden aan panden met cultuurhistorische waarde of woningen gelegen in of aansluitend op bebouwingsconcentraties/kernrandzones. In het laatste geval staat tegenover het toevoegen van woningen in het buitengebied een fysieke tegenprestatie (sloop, kwaliteitsverbetering) vergelijkbaar aan de aanschaf van een ruimte-voor-ruimte titel. Het splitsen van woningen naar meerdere wooneenheden in het buitengebied is daarom minder eenvoudig dan in de kernen.

Huisvesting arbeidsmigranten

Arbeidsmigranten

Arbeidsmigranten zijn van groot belang voor de economie, ook in Cranendonck. Voor het werk dat zij doen zijn onvoldoende Nederlandse werknemers te vinden. Door vergrijzing en ontgroening krimpt vanaf 2021 onze beroepsbevolking. De vraag naar arbeidsmigranten zal alleen nog maar groter worden. Arbeidsmigranten werken voornamelijk in agrarische sector, maar ook in de bouw, de logistiek, de zorg en in de uitzendsector in het algemeen. Het is van belang dat de woon- en leefomstandigheden van de arbeidsmigranten goed geregeld zijn.

De quick-scan van het Expertisecentrum Flexwonen beschrijft dat er geen exacte gegevens bekend zijn van het aantal EU-arbeidsmigranten in de gemeente Cranendonck. De reden daarvoor is dat arbeidsmigranten nergens systematisch en adequaat staan geregistreerd. Een belangrijke bron voor een schatting is natuurlijk de registratie in de Basisregistratie Personen (BRP). Maar het is bekend dat een groot deel van de arbeidsmigranten daar niet geregistreerd staat. Mensen die korter dan 4 maanden in Nederland verblijven kunnen zich niet in de BRP inschrijven. Maar ook degenen die hier langer zijn, schrijven zich vaak niet in. Op basis van de omvang van de gemeente schat het Expertisecentrum in dat er minimaal 675 arbeidsmigranten in Cranendonck gehuisvest zijn.

Huisvesting

Arbeidsmigranten zijn overwegend gehuisvest op het terrein van het bedrijf waar ze werken. Grote uitzendbureaus zoals E&A bieden arbeidsmigranten 'wonen, werk en welzijn'. Voorbeelden van grote aanbieders en locaties in Cranendonck zijn uitzendbureau E&A, met de Cantine in Budel-Dorplein (vergunning voor 250 bedden), de Bergsestraat 17 Gastel (64 personen) en Bergbosweg 23 Budel (75 personen). In de kernen zien we ook kamergewijze verhuur van panden aan arbeidsmigranten.

De gemeente Cranendonck ontvangt regelmatig verzoeken om medewerking voor huisvesting van arbeidsmigranten. Het gaat om:

- initiatieven van agrarische bedrijven om te starten met huisvesten tijdelijk personeel;
- plannen om aanwezige huisvestingscapaciteit uit te breiden;
- verzoeken om aanwezige huisvestingsmogelijkheid ook te mogen gebruiken voor het huisvesten van arbeidsmigranten van collega-bedrijven;
- bedrijfsmatige verzoeken van ondernemers die zich willen richten op huisvesting arbeidsmigranten en expats (zonder eigen personeel).

Uitgangspunten

We stellen voor de volgende uitgangspunten te hanteren rond het thema huisvesting van arbeidsmigranten:

1. Primair zijn de werkgevers en de uitzendbureaus verantwoordelijk voor de huisvesting van tijdelijke werknemers.
2. Het aantal verblijfplaatsen voor arbeidsmigranten sluit aan bij de behoefte van bedrijven aan arbeidsmigranten.
3. Nieuwe huisvestingslocaties moeten aantoonbaar inspelen op de behoefte aan huisvesting van arbeidsmigranten, werkzaam bij bedrijven/ondernemers in de gemeente.
4. Huisvesting van arbeidsmigranten vindt niet plaats in recreatieve voorzieningen zoals recreatieparken, campings en hotels en niet op bedrijventerreinen.
5. Het maximale aantal arbeidsmigranten op één locatie bedraagt 150 personen.
6. De gemeente neemt een faciliterende en verbindende rol op zich op het vlak van huisvesting van arbeidsmigranten.

B&W kan op de punten 'maximaal aantal arbeidsmigranten' (5) en 'niet meer arbeidsmigranten huisvesten dan op het bedrijf werkzaam zijn'(3) anders besluiten en maatwerk toepassen.

Beleid en regels

De gemeente Cranendonck heeft in het Ontwikkelperspectief Buitengebied (2019) aangegeven dat initiatieven in het buitengebied getoetst worden aan de volgende criteria:

- In hoeverre draagt het nieuwe initiatief bij aan een mooi, veilig, gezond, bereikbaar en duurzaam buitengebied?
- Wat zijn de effecten van het nieuwe initiatief op de omgeving en op omliggende functies?
- Wat is de bijdrage van het initiatief aan de verbetering van de omgevingskwaliteit?

Deze criteria zijn ook rond huisvesting van arbeidsmigranten van belang omdat ze enerzijds proberen het effect van bijvoorbeeld een huisvestingsproject groter te laten zijn dan de huisvesting zelf (de maatschappelijke meerwaarde). Daarbij kunnen we denken aan het creëren van een gemeenschappelijke ruimte die ook door de omgeving gebruikt kan worden, of kansen voor de middenstand omdat het aantal klanten stijgt. Anderzijds dwingt het initiatiefnemers om hun idee te bespreken met omwonenden (via omgevingsgesprekken).

De gemeente Cranendonck kiest er in deze eerste versie van de notitie flexwonen en huisvesting arbeidsmigranten voor om een maximaal aantal arbeidsmigranten per huisvestingslocatie vast te leggen van 150 mensen. Een maximaal aantal is sterk locatie gebonden en moet maatwerk zijn. Waar soms 30 arbeidsmigranten huisvesten al een zware belasting is voor de omgeving, heeft uitzendbureau E&A voor de Cantine in Budel Dorplein een vergunning voor het huisvesten van 250 arbeidsmigranten. Uitgangspunt is goede en passende huisvesting voor arbeidsmigranten, met bij voorkeur meerwaarde en in ieder geval geen overlast voor de omgeving. Initiatieven worden getoetst op een reeks punten. Dat geeft aan de regiekamer, het college en de raad mogelijkheden om te sturen. B&W kan beredeneerd afwijken van het maximaal aantal van 150 mensen, zoals bij de Cantine gebeurd is. We maken in de regelgeving onderscheid in kleinschalige en grootschalige projecten huisvesting arbeidsmigranten.

Kleinschalige huisvesting arbeidsmigranten

Bij kleinschalige huisvesting gelden de volgende regels:

• Er is per locatie slechts sprake van huisvesting voor maximaal 4 personen.
• De huisvesting vindt plaats binnen de vigerende bebouwingmogelijkheden (bouwvlak en bouwregels).
• Voor iedere arbeidsmigrant is minimaal 12 m2 beschikbaar.
• De verhuurder moet ervoor zorgen dat er geen overlast ontstaat voor omwonenden.
• Als er geen hoofdbewoner in het pand aanwezig is, zorgt de verhuurder voor een vast aanspreekpunt voor omwonenden die 24 uur per dag, zeven dag in week telefonisch bereikbaar is en binnen een uur ter plaatse kan zijn.
• Bewoners die langer dan vier maanden in Nederland zullen verblijven, zijn verplicht zich in te schrijven in de Basisregistratie personen van de gemeente (wet BRP).
• Binnen de kern dient er minimaal 200 meter loopafstand te zijn tussen een tweede vorm van huisvesting van arbeidsmigranten.

Grootschalige huisvesting arbeidsmigranten

We stellen voor om initiatieven voor huisvesting arbeidsmigranten van grotere projecten (meer dan 4 bewoners) te bespreken en te beoordelen aan de hand van het volgende afwegingskader:

Afweging	Voorwaarde
----------	------------

• Voldoet de huisvesting aan de normen van de Stichting Normering Flexwonen (SNF) of Agrarisch Keurmerk Flexwonen (AKF)?	Hard, minimaal
• Is er voor iedere arbeidsmigrant minimaal 12 m2 beschikbaar?	Hard, bouwbesluit reguliere woonruimte
• Zijn er voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein?	Hard
• Is het beheer goed geregeld?	Ambtelijke beoordeling
• Bij zeer grote locaties (meer dan 30 bewoners): is er een beheerder aanwezig?	Hard
• Sluit het initiatief qua aantal huisvestingsplekken aan bij de behoefte van het bedrijf van de initiatiefnemer?	Hard (*)
• Levert het initiatief een meerwaarde op voor de omgeving (maatschappelijke meerwaarde en verbetering omgevingskwaliteit)?	Ambtelijke beoordeling
• Is er een Omgevingsgesprek gevoerd?	Hard
• Is het initiatief passend op de locatie en in het gebied?	Ambtelijke beoordeling (Regiekamer)

(*) Tot nu toe hanteert de gemeente Cranendonck de eis dat het bij huisvesting moet gaan om het huisvesten van eigen personeel.

Als dit verandert door nieuwe inzichten, of als gevolg van overleg met de provincie moet het afwegingskader aangepast worden.

De toekomst

In 2022 (of later) treedt de Omgevingswet in werking. Een gemeentelijk omgevingsplan vervangt dan de geldende bestemmingplannen. Bij invoering van de Omgevingswet gaan de huidige bestemmingplannen van rechtswege over in een 'tijdelijk Omgevingsplan'. In de jaren daarna moet dit een gemeentedeckend omgevingsplan worden dat voldoet aan de Omgevingswet. Het zijn bestuurlijke afwegingen en politieke keuzes of bij die gelegenheid gekozen wordt voor meer flexibiliteit of minder regels rond de huisvesting van arbeidsmigranten.

Het Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten (o.l.v. Emile Roemer) deed in 2020 een aantal aanbevelingen. Het team pleit voor een verhuurdersvergunning huisvesten van arbeidsmigranten, een oppervlakenorm van minimaal 15 m2 per persoon en het loskoppelen van arbeids- en huurcontract. Het kabinet heeft aangegeven de aanbevelingen te steunen.

De gemeente Cranendonck bespreekt vraagstukken rondom arbeidsmigranten met de Provincie Noord-Brabant en binnen de Samenwerking A2gemeenten. Thema's die de gemeente Cranendonck daar wil bespreken zijn:

Maatwerk mogelijkheden

Zijn er uitzonderingen mogelijk als een initiatief niet aan alle afwegingscriteria voldoet, maar lokaal wel als erg kansrijk of waardevol gezien wordt?

Samenwerking ondernemers

Mogen agrarische ondernemers, die in verschillende seizoenen arbeidsmigranten nodig hebben, gezamenlijk de huisvestingsvraag invullen? Een voorbeeld is de regeling coöperatieve samenwerking in de gemeente Steenbergen. Voor ondernemers in de land- en tuinbouwsector die minder dan 3 maanden gebruik maken van de diensten van arbeidsmigranten is een coöperatieve vorm van samenwerking m.b.t. de huisvesting van arbeidsmigranten mogelijk. Het is toegestaan dat arbeidsmigranten, gehuisvest bij de ene ondernemer, werkzaamheden verricht bij een andere agrarische ondernemer, mits beide ondernemers deel uitmaken van dezelfde coöperatie.

Bijlagen

Tijdelijk verblijf en wonen in Cranendonck

Soort verblijf	Duur verblijf	Soorten	Juridische aspecten
Logies	Tot 4 maanden (*)	Hotel Pension Airbnb B&B Camping/recreatiepark Groepsaccommodatie	Alleen recreatief gebruik Toeristenbelasting verschuldigd
Kamerverhuur	Geen maximum, in de regel 1 à 2 jaar	Inwoning Kamersgewijs verhuurd pand	Omgevingsvergunning
Flexwoningen	Tijdelijk, lengte afgesproken in contract	Kamers, met eigen en gedeelde voorzieningen Studio's Hergebruik verzorgingshuizen en kantoor- bedrijfspanden, bedrijfswoningen	Algemeen: Tijdelijke verhuur zelfst. woning max 2 jaar, voor onzelfst. woonruimte max. 5 jaar Leegstaand vastgoed min. 6 maanden, max. 10 jaar Voor bepaalde doelgroepen: jongeren tot 28, max. 5 jaar, 2 jaar verlenging mogelijk.
Woningen	Onbeperkt	Huur en koopwoningen	

(*) Bij verwacht verblijf langer dan 4 maanden: inschrijving in Basisregistratie Personen (BRP) verplicht

Stimuleren en Subsidiemogelijkheden flexwonen

Provincie Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant heeft de eerste stimuleringsbedragen uitgekeerd voor flexwonen. Het gaat om projecten in Altena en Eindhoven. In totaal heeft de provincie 250.000 euro beschikbaar in de subsidieregeling Flexwonen, bedoeld voor kleinschalige projecten van particuliere initiatiefnemers en woningbouwcoöperaties. Met de bedragen zorgt Brabant voor een versnelling van uitvoering en daarmee een verlaging van de druk op de woningmarkt. De regeling is gepubliceerd op de provinciale website: <https://www.brabant.nl/actueel/nieuws/ruimtelijke-ontwikkeling/2021/flexwonen-gestimuleerd-via-eerste-bedragen-subsidieregeling-brabant>.

Rijksoverheid

In 2019 stuurde het Ministerie van BZK een kamerbrief Stimuleringsaanpak Flexwonen. Met deze brief informeerde het ministerie de Tweede Kamer over de Stimuleringsaanpak Flexwonen, gericht op de totstandkoming van meer tijdelijke en flexibele woningen op korte termijn. Samenwerking wordt gezocht met gemeenten, provincies, corporaties, bouwers en andere partijen. Dat is afgesproken in de Nationale Woonagenda en waartoe door onder meer Aedes, de VNG en de toenmalige G32 opgeroepen hebben in het manifest Geef spoedzoekers de ruimte.

Het rijk maakt de financiële impuls voor provincies om flexwonen te bevorderen mogelijk. Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) voorziet sinds 2019 de provincies van een jaarlijkse financiële impuls van 250.000 euro om flexwonen te stimuleren

Nationale verklaring (tijdelijke) huisvesting EU-arbeidsmigranten

In 2012 is een nationale verklaring huisvesting arbeidsmigranten uitgebracht door het Ministerie BZK, VNG, Aedes, uitzendorganisaties, vakbonden en anderen. Als doelstelling wordt geformuleerd:

- Partijen zijn zich bewust van het feit dat de open Nederlandse economie arbeidsmigranten nodig heeft. Daarbij hoort de aanwezigheid van adequaat aanbod van huisvesting voor kortdurend verblijf.
- Het is de doelstelling van de ondertekenaars dat er kwantitatief en kwalitatief voldoende aanbod wordt gerealiseerd van huisvesting op plekken waar het kan en mag. Daarbij zijn redelijke kosten voor de huurder en een kostendekkende exploitatie voor de verhuurder uitgangspunt. Ook is aandacht nodig voor sociaal beheer, het bevorderen van de leefbaarheid en voor het tegengaan van overlast in de woonomgeving. Dat aanbod is zowel nodig om de huidige negatieve effecten aan te pakken, als ook om te voorzien in de toenemende vraag naar huisvesting.
- Partijen roepen hun leden op om naast nieuwbouwinitiatieven en het verwerven van bestaande legale veilige panden, op lokaal en regionaal niveau te komen tot 'bed-voor-bed' afspraken bij die panden die (nog) niet voldoen aan de regelgeving en waar geen sprake is van brandgevaarlijke, levensbedreigende en overlast gevende situaties.

Totstandkoming Notitie flexwonen en huisvesting arbeidsmigranten

Als input voor analyse en (voorstellen voor) beleid zijn de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

	datum
Overleg met en onderzoek door het Expertisecentrum Flexwonen Overleg met provincie	2020
Raadsinformatieavond over flexwonen (ism Provincie Noord-Brabant en Expertisecentrum)	13-10-2020
Gesprekken met uitzendbureaus, makelaars, de provincie, A2gemeenten	2020 - 2021
Bespreking conceptnotitie met sociaal makelaars, sociaal domein	2020 - 2021
Bespreking conceptnotitie met dorpsraden Budel Schoot en Maarheeze	maart en april 2021
Onderzoek beleid flexwonen en huisvesting arbeidsmigranten	2020 - 2021