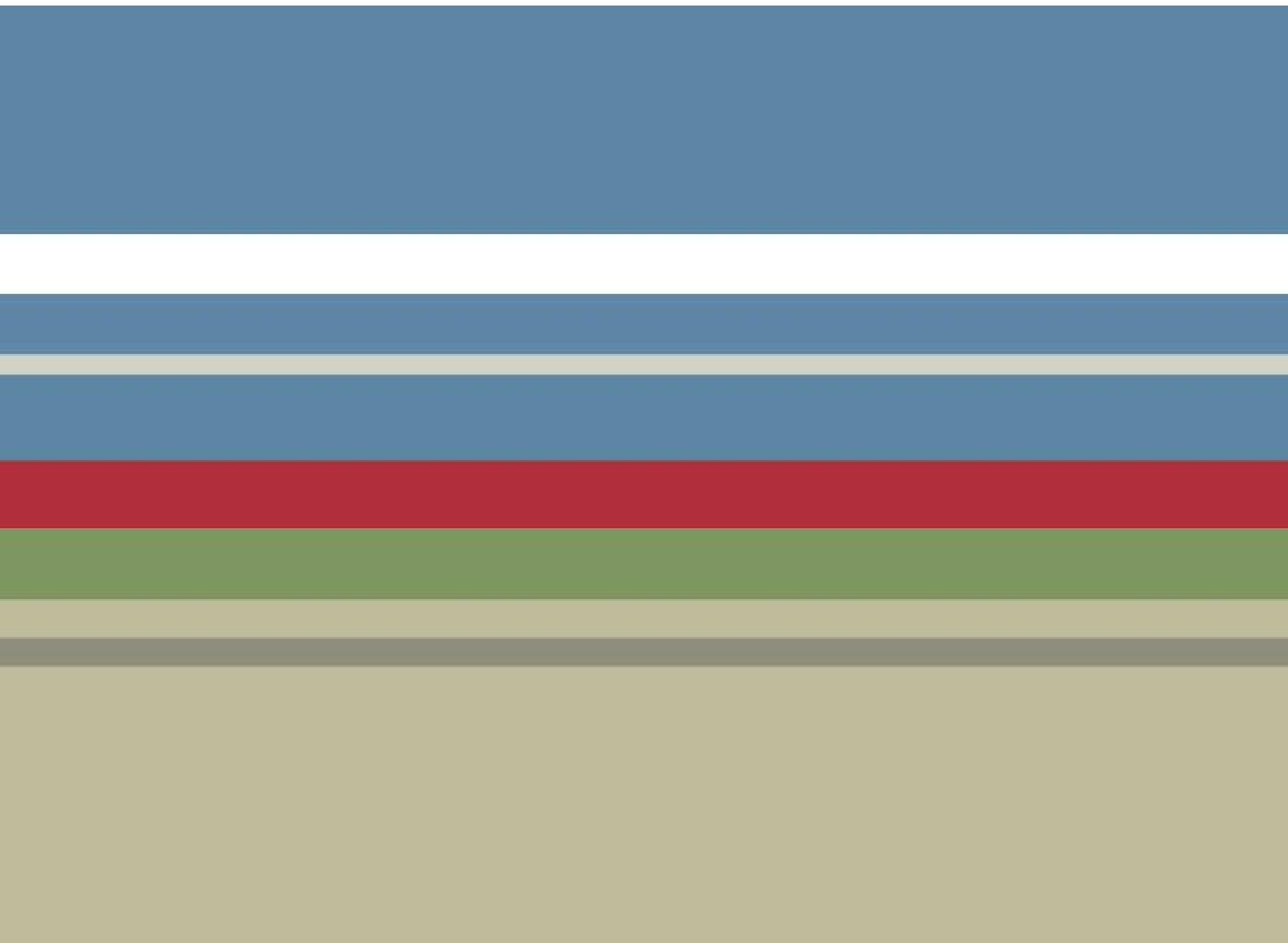


Kansen & kaders huisvesting (tijdelijke) werknemers



Wat is er al mogelijk en welke kansen zijn er?

Inhoudsopgave

1 Doelstelling	3
2 Situatie	3
2.1 Achtergrondinformatie	3
2.2 Inschrijving Basis Registratiesysteem Personen (BRP)	3
3 Uitkomsten brainstormsessie	4
3.1 Analyse	4
3.2 Probleemformulering	4
4 Huidige mogelijkheden en kansen	5
4.1 Huidige mogelijkheden	5
4.1.1 Verblijf in recreatieverblijven	5
4.1.2 Huisvesting tijdelijk personeel binnen Bedrijfsbestemming	5
4.1.3 Huisvesting tijdelijk personeel in kampeermiddelen	6
4.1.4 Huisvesting tijdelijk personeel binnen Verblijfsrecreatieve bestemming	6
4.1.5 Reguliere woningen	6
4.1.6 Regeling tijdelijke bewoning recreatieve opstallen/appartementen	6
4.1.7 Tijdelijke (personeels)huisvesting in woonunits o.b.v. kruimelprocedure en tijdelijke vergunning	7
4.1.8 Wijziging bestaande bouw naar personeelsverblijven	7
4.2 Kansen	8
4.2.1 Verruiming regelingen bewoning binnen de Bedrijfs- en Verblijfsrecreatieve bestemmingen (t.o.v. 4.1.2 en 4.1.4)	8
4.2.2 Onderzoeken bootverbinding TESO of alternatieven	8
4.2.3 Gezamenlijke bedrijfscorporatie personeelshuisvesting	9
4.2.4 Economiewoningen (Woontij)	9
4.2.5 Tijdelijk wonen in Tubantia (Woontij)	9
4.2.6 Hospitakamers	10
5 Wat gaan we doen?	10
6 Relatie met andere projecten	11

1 Doelstelling

Bedrijven in diverse sectoren ervaren problemen bij de huisvesting van (tijdelijke) werknemers. De doelstelling van deze notitie is om kansen en kaders voor passende huisvesting voor (tijdelijke) werknemers inzichtelijk te maken. De notitie biedt een overzicht van de mogelijkheden die er al zijn (vaak kan er meer dan gedacht) en beschrijft de rolverdeling voor het oppakken van kansen/ acties. Eerste verantwoordelijkheid voor de huisvesting van (tijdelijke) werknemers ligt bij de werknemer en de werkgever. De gemeente faciliteert waar mogelijk. De notitie is opgesteld ter uitvoering van het Actieplan Wonen.

(Tijdelijke) werknemers:

Dit begrip omvat seizoenswerknemers (horeca, toerisme, recreatie, agrarische sector veel in het hoogseizoen), tijdelijk werknemers (werknemers die tijdelijke klussen doen, dienstverlening) en nieuwe werknemers (die meestal nog niet beschikken over een vast contract). Voor deze werknemers zijn tijdelijke-/tusseloplossingen nodig.

2 Situatie

2.1 Achtergrondinformatie

De Texelse economie is sterk afhankelijk van een aantal sectoren (nl. toerisme, recreatie en landbouw). Vaak is er sprake van een piekseizoen waarin er sterke behoefte aan personeel is. Steeds vaker klinkt het geluid dat er sprake is van krapte op de arbeidsmarkt voor het aantrekken van goed (tijdelijk-) personeel voor de Texelse bedrijven. Het gaat dan met name om de branches toerisme, horeca, landbouw, onderwijs en zorg. Veelal moet er voor het invullen van vacatures worden uitgeweken naar personeel dat niet op Texel woont. Het aantrekken én huisvesten van deze arbeidskrachten is een probleem.

De veerboot met een laatste afvaarttijd van 21:00 uur betekent dat voor werknemers in sommige branches uitwijken naar woonruimte op het vaste land geen optie is. Verder kent Texel relatief hoge huren in de vrije sector. Ook koopwoningen zijn relatief duur en er is een tekort aan betaalbare koop. Daarnaast geldt voor medewerkers die zich niet vast vestigen dat zij mogelijk voor dubbele lasten komen te staan.

Om het probleem en de behoefte inzichtelijk te maken is in 2018 een onderzoek uitgevoerd door Conclusur Datacollection Services. Het onderzoek is in opdracht van het Ontwikkelingsbedrijf Noord-Holland Noord, de gemeente Texel, TOP (Texels Ondernemers Platform) en KHN afdeling Texel uitgevoerd.

Naar aanleiding van dit onderzoek heeft de gemeente op 25 februari 2019 een brainstormavond georganiseerd met betrokken partijen. Diverse publieke en private organisaties zijn hierbij in groepen opgedeeld. Op voorhand is er een aantal stellingen bedacht waarop deze groepen konden reageren. Aansluitend heeft er een plenaire discussie plaats gevonden. Deze notitie is opgesteld naar aanleiding van deze brainstormavond. Het biedt inzicht in de mogelijkheden die er al zijn en kansen voor de toekomst.

2.2 Inschrijving Basis Registratiesysteem Personen (BRP)

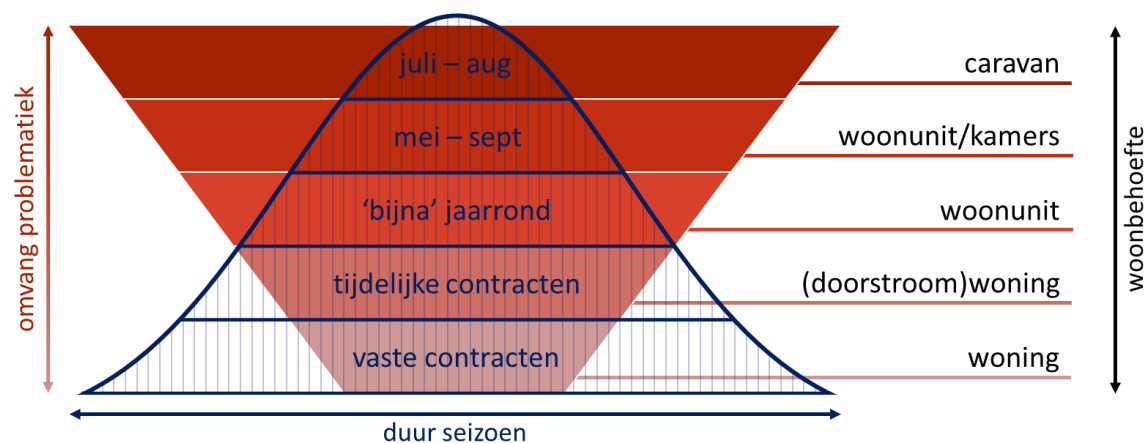
Het is in Nederland verplicht je in te schrijven in het Basis Registratiesysteem Personen (BRP). Het BRP bevat persoonsgegevens over alle ingezetenen van Nederland. Het BRP is landelijke wetgeving en geen gemeentelijke aangelegenheid. Gemeenten zorgen voor de verwerking van gegevens in het algemene register. Een persoon wordt ingeschreven op het adres waar iemand woont / verblijft. Als een persoon afwisselend in twee huizen woont, wordt diegene daar geregistreerd waar betrokkene naar redelijke verwachting gedurende een half jaar de meeste malen zal overnachten. Bij het ontbreken van een dergelijk adres wordt iemand ingeschreven daar waar iemand naar verwachting gedurende drie maanden ten minste twee derde van de tijd zal overnachten. Het BRP staat los van overige wetgeving zoals bijvoorbeeld

bestemmingsplannen. Onjuiste inschrijving op basis van de bestemming van objecten kan niet worden geweigerd. Wel kan er een adresonderzoek worden gestart. Verder kan de gemeente handhaven als iemand ingeschreven staat op een locatie waar niet mag worden gewoond op basis van strijd met het bestemmingsplan.

3 Uitkomsten brainstormsessie

3.1 Analyse

Wat opvalt bij de verschillende groepen is dat er een verschil in behoefte bestaat. Deze is afhankelijk van de mate van tijdelijkheid van personeel en de functie van de betreffende medewerker. Onderstaande figuur geeft schematisch weer hoe de seizoenen zich verhouden tot de omvang van de problematiek en welke mogelijke woonbehoefte hierbij past.



Afbeelding 1 Onderscheid seizoen en behoeften

Met één oplossing zal het probleem dan ook niet worden opgelost. De seizoenen kennen een verschil in duur. Hoe langer de duur hoe intensiever er behoefte is aan een woning van permanente aard. Ook heeft de functie en het bijbehorende salaris van de medewerker invloed op de woonbehoefte. Naast dat er diverse woonoplossingen zijn aangedragen zijn er ook nog een aantal oplossingen van meer logistieke aard genoemd. Bijvoorbeeld is het idee geopperd om 's avonds een extra boot te laten varen.

Een belangrijke partner van de gemeente Texel bij het invullen van de woonbehoefte op Texel is woningcorporatie Woontij. Ook bij het huisvesten van (tijdelijk)personeel spelen zij een rol. Als woningcorporatie hebben zij echter als primaire doelstelling: 'zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen'. Woontij is niet voor alle situaties in staat een oplossing te bieden.

3.2 Probleemformulering

Hoe zorgen we ervoor dat er voldoende huisvesting is voor (tijdelijk-)personeel op Texel. Nu dat personeel door de demografische ontwikkeling (ontgroening én vergrijzing) ook vaker van de overkant moet komen. De huisvestingsbehoefte en doelgroep zijn hierbij wisselend. Het is dan ook te verwachten dat er niet één alomvattende oplossing is voor de verschillende groepen.

4 Huidige mogelijkheden en kansen

We onderscheiden ‘huidige mogelijkheden’ en ‘kansen’.

Elke ‘huidige mogelijkheid’ en ‘kans’ is voorzien van kenmerken:

- Rolverdeling;
- Huisvesting;
- Eenheden;
- Verblijfsduur (#).

(#)

Verblijfsduur: verblijfsduur die volgt uit het bestemmingsplan of beleidsregel.

NB:

Publiekrecht en privaatrecht (huurrecht) sluiten niet vanzelf op elkaar aan. Het is de verantwoordelijkheid van de eigenaar/verhuurder/werkgever van woonruimte om ervoor te zorgen de huurtermijnen aansluiten op de verblijfsduur die volgt uit een bestemmingsplan of beleidsregel.

4.1 Huidige mogelijkheden

Deze mogelijkheden zijn (deels) afkomstig uit de ‘Notitie Bedrijfswoningen en Personeelsverblijven’ uit 2006. Deze notitie is ingetrokken bij de vaststelling van het Bestemmingsplan Den Burg in 2017. Onderstaand overzicht is bedoeld om inzichtelijk te maken wat er al kan.

4.1.1 Verblijf in recreatieverblijven

Voor spoedzoekers (door persoonlijke omstandigheden zoals echtscheiding, brand e.d.), maar ook als mogelijkheid voor personeel dat slechts incidenteel of slechts een beperkt aantal nachten per week op Texel verblijft bieden reguliere recreatieve verblijven een oplossing. De regels voor recreatieverblijven zijn van toepassing.

Rolverdeling: initiatief bij werknemer en werkgever, gemeente toezicht & handhaving

Huisvesting: hotel, zomerhuis, camping, bed and breakfast

Eenheden: (sta)caravans, tenten, kamers, appartementen, bungalows

Verblijfsduur: tijdelijk, maximaal 180 dagen aaneengesloten in een periode van 360 dagen o.b.v. bestemmingsplan

Vergunning/procedure: geen

4.1.2 Huisvesting tijdelijk personeel binnen Bedrijfsbestemming

Geldt voor diverse bestemmingen en onder de voorwaarden van het bestemmingsplan. In het buitengebied bij agrarische bestemmingen en de bedrijfsbestemmingen, en in dorpskernen bij de bestemmingen van bedrijf, bedrijventerrein, detailhandel, centrumbestemming, horeca. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid met een omgevingsvergunning in pandige verblijven te realiseren voor huisvesting van tijdelijk personeel van het ter plaatse gevestigde bedrijf. Belangrijk is hierbij de definitie van in pandig, hiermee wordt bedoeld voorzieningen, in dit geval personeelsverblijf, in een gebouw. Dit kan een (deel van een) bestaand, maar ook een (deel van een) nieuw gebouw zijn. Het zijn opstellen behorende tot het ter plaatse gevestigde bedrijf. Het is mogelijk hiervoor (semi)permanente bebouwing te realiseren. Hiervoor dient een omgevingsvergunning aan te worden gevraagd, waarbij de gemeente eisen stelt op basis van de WABO. Bebouwing moet geclusterd worden. Losse units of (sta)caravans zijn, om landschappelijke en kwaliteitsredenen, niet toegestaan.

Zie hiervoor het bestemmingsplan te raadplegen via ruimtelijkeplannen.nl

Bijvoorbeeld onder buitengebied:

Artikel 3 Agrarisch - Binnenduinrand 3.5 Afwijken van de gebruiksregels - In pandige huisvesting tijdelijk personeel. [Via: link](#)

Rolverdeling: verantwoordelijkheid eigenaar/werkgever, gemeente vergunningverlener, toezicht & handhaving

Huisvesting: tijdelijke/permanente bebouwing binnen mogelijkheden van het bestemmingsplan

Eenheden: kamers, studio's, unit's: mits geclusterd in een gebouw

Verblijfsduur: tijdelijk, maximaal 1 jaar o.b.v. bestemmingsplan

Vergunning/procedure: omgevingsvergunning activiteit bouwen met binnenplanse afwijking

4.1.3 Huisvesting tijdelijk personeel in kampeermiddelen

Bij de agrarische bestemmingen in het Bestemmingsplan Buitengebied is het mogelijk om met een omgevingsvergunning binnenplannen van het BP af te wijken, voor het huisvesten van tijdelijk personeel in kampeermiddelen. Dit geldt alleen als er een omgevingsvergunning voor kamperen bij de boer is verstrekt. Het moet gaan om personeel van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf. Van oudsher wordt deze mogelijkheid benut voor bijvoorbeeld bollenpellers in de zomer.

Rolverdeling: verantwoordelijkheid eigenaar/werkgever, gemeente vergunningverlener, toezicht en handhaving

Huisvesting: tijdelijke binnen mogelijkheden bestemmingsplan

Eenheden: kampeermiddelen zoals tenten of tourcaravans.

Verblijfsduur: tijdelijk, maximaal 1 jaar o.b.v. bestemmingsplan

Vergunning/procedure: omgevingsvergunning met binnenplanse afwijking

4.1.4 Huisvesting tijdelijk personeel binnen Verblifsrecreatieve bestemming

Bij de (verblijfs)recreatieve bestemmingen is het huisvesten van (tijdelijke) werknemers voor het eigen bedrijf toegestaan binnen de bouw mogelijkheden op grond van het bestemmingsplan. Bij recreatieve terreinen mag 3 % van het oppervlak van het terrein bebouwd worden voor centrale voorzieningen. Hierin mogen ook kamers voor (tijdelijke) werknemers gemaakt worden.

Rolverdeling: verantwoordelijkheid eigenaar/werkgever, gemeente vergunningverlener, toezicht en handhaving

Huisvesting: tijdelijke/permanente bebouwing binnen mogelijkheden bestemmingsplan

Eenheden: kamers, studio's, units

Verblijfsduur: tijdelijk, maximaal 1 jaar o.b.v. bestemmingsplan

Vergunning/procedure: omgevingsvergunning activiteit bouwen

4.1.5 Reguliere woningen

Ondernemers kunnen woningen kopen en inzetten voor personeelshuisvesting. Met huurders kunnen zij bijvoorbeeld tijdelijke huurovereenkomsten gekoppeld aan het arbeidscontract aangaan. Belangrijk hierbij is wel dat er iemand permanent dient te wonen (en ingeschreven in de BRP). Anders is er strijd met het Bestemmingsplan en kan de gemeente hiertegen optreden.

Rolverdeling: initiatief bij werknemer en werkgever, gemeente toezicht & handhaving

Huisvesting: reguliere woningen en appartementen

Eenheden: -

Verblijfsduur: permanent, o.b.v. bestemmingsplan

Vergunning/procedure: geen.

4.1.6 Regeling tijdelijke bewoning recreatieve opstallen/appartementen

Er is een beleidsregel tijdelijke bewoning recreatieve opstallen/appartementen. Hiermee kan er meegewerkt worden aan een tijdelijke oplossing door toe te staan dat men tijdelijk woont in een recreatief opstal/appartement. Recent is dit enkele keren toegestaan. Op basis van een tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan. Nu op ad hoc basis, vanwege de maatschappelijke situatie. De verwachting is dat er meer

van zulke aanvragen zullen komen. Om gelijke gevallen op gelijke wijze te behandelen, zijn beleidsregels opgesteld. Dan is vooraf duidelijk wanneer dit wel of niet kan. Degene die het opstal wil gaan bewonen dient op persoonlijke titel een omgevingsvergunning voor het tijdelijk afwijken van het gebruik, aan te vragen bij de gemeente. De afwijking is dus persoonsgebonden, voor maximaal 2 jaar en alleen van toepassing voor het opstal waar de vergunning op ziet. Dit tijdelijke afwijkende gebruik kan met de zogenaamde 'kruimelgevallenregeling' uit artikel 4 bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor). De verblijfsduur in de beleidsregel is gekoppeld aan de huurregelgeving. Deze beleidsregel is specifiek bedoeld als vangnet zodat mensen tijd hebben om weer in te stromen in de reguliere markt. De regeling kan ook een oplossing bieden voor de tijdelijke huisvesting van personeel.

Rolverdeling: verantwoordelijkheid tijdelijke bewoner recreatief opstal, gemeente vergunningverlener, toezicht en handhaving

Huisvesting: recreatief opstal

Eenheden: -

Verblijfsduur: tijdelijk, maximaal 2 jaar o.b.v. beleidsregel

Vergunning/procedure: De beoogde bewoner vraagt een persoonsgebonden beschikking aan: omgevingsvergunning tijdelijk afwijken van het gebruik

4.1.7 Tijdelijke (personeels)huisvesting in woonunits o.b.v. kruimelprocedure en tijdelijke vergunning

Tijdelijke woningen zijn vaak strijdig met het bestemmingsplan en als je ze wilt bouwen moet het bestemmingsplan worden gewijzigd. Dat is een erg kostbare en tijdrovende procedure. In sommige gevallen biedt de kruimelregeling een uitkomst. Het gebruik van deze regeling kan veel tijd en geld besparen. Met behulp van de kruimelregeling kan in een verkorte procedure van slechts acht weken, toestemming worden verleend om in afwijking van het bestemmingsplan te bouwen of gronden te gebruiken. De afwijking wordt vastgelegd in een vergunning om af te wijken van het bestemmingsplan. De voorwaarde die hieraan zit is dat het een tijdelijke vergunning is en het strijdig gebruik maximaal 10 jaar mag duren. Bij het verlenen van een vergunning moet dan ook aannemelijk worden gemaakt dat de situatie na 10 jaar beëindigd kan worden en het geen onomkeerbare gevolgen heeft. Ook dient een plan stedenbouwkundig goed inpasbaar te zijn. Er mag dus ook niet iedere 10 jaar een tijdelijke vergunning verleend worden.

Rolverdeling: verantwoordelijkheid eigenaar/werkgever, gemeente vergunningverlener, toezicht en handhaving

Huisvesting: tijdelijke bebouwing

Eenheden: woonunits, mits geclusterd

Verblijfsduur: maximaal 10 jaar, o.b.v. looptijd vergunning om gebouwen of gronden i.s.m. bestemmingsplan te gebruiken

Vergunning/procedure: omgevingsvergunning activiteit bouwen met kruimelregeling

4.1.8 Wijziging bestaande bouw naar personeelsverblijven

Soms is het mogelijk door middel van functiewijziging personeelshuisvesting in bestaande bouw mogelijk te maken. Aan de bestemming van de bestaande bouw wordt dan de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - huisvesting personeel' toegevoegd. Dit is maatwerk en zeker niet altijd mogelijk. Hiervoor is buiten de bebouwde kom een bestemmingsplanprocedure nodig. In voorkomende gevallen binnen de bebouwde kom biedt de kruimelregeling een oplossing. Art. 4 Bor lid 9: het gebruiken van bestaande bouwwerken voor een ander doel, bijv. huisvesting van personeel; dit is niet gebonden aan een termijn.

Rolverdeling: verantwoordelijkheid eigenaar/werkgever, gemeente vergunningverlener, toezicht en handhaving

Huisvesting: bestaande permanente bebouwing

Eenheden: studio's, kleine appartementen

Verblijfsduur: maximaal 1 jaar, o.b.v. bestemmingsplan of omgevingsvergunning (hierbij wordt aansluiting gezocht bij de regeling Huisvesting voor tijdelijk personeel binnen Bedrijfsbestemming (4.1.2) en Huisvesting tijdelijk personeel binnen Verblijfsrecreatieve bestemming (4.1.4))

Vergunning/procedure: bestemmingsplanprocedure of omgevingsvergunning (toepassen kruimelregeling)

4.2 Kansen

4.2.1 Verruiming regelingen bewoning binnen de Bedrijfs- en Verblijfsrecreatieve bestemmingen (t.o.v. 4.1.2 en 4.1.4)

De mogelijkheden bij bedrijfsbestemmingen (4.1.2) en verblijfsrecreatieve bestemmingen (4.1.4) kunnen verruimd worden door naast tijdelijk personeel van het eigen bedrijf ook tijdelijk personeel van andere bedrijven te huisvesten.

Voorwaarden:

Alle kaders blijven gelijk (zie bestemmingsplan). Dit is maatwerk en zeker niet altijd mogelijk. In voorkomende gevallen biedt de kruimelregeling een oplossing. Art. 4 bijlage 2 Bor lid 9: het gebruiken van bestaande bouwwerken voor een ander doel, bijv. huisvesting van personeel; dit is niet gebonden aan een termijn, dan wel lid 11 tijdelijk afwijken van bestemmingsplan (maximaal 10 jaar).

In alle andere gevallen die niet passen binnen de voorwaarden is een uitgebreide procedure nodig (bestemmingsplanwijziging of omgevingsvergunning o.g.v. artikel 3.12, lid 1, sub a, onder 3, Wabo).

Rolverdeling: Verantwoordelijkheid eigenaar/werkgever, gemeente vergunningverlener, toezicht en handhaving

Huisvesting: tijdelijke/permanente bebouwing binnen mogelijkheden van het bestemmingsplan

Eenheden: kamers, studio's, units, mits geclusterd

Verblijfsduur: tijdelijk, maximaal 1 jaar o.b.v. bestemmingsplan of omgevingsvergunning (hierbij wordt aansluiting gezocht bij de regeling Huisvesting voor tijdelijk personeel binnen Bedrijfsbestemming (4.1.2) en Huisvesting tijdelijk personeel binnen Verblijfsrecreatieve bestemming (4.1.4))

Vergunning/procedure: Omgevingsvergunning (toepassen kruimelregeling) of bestemmingsplanprocedure.

Vereiste acties

#	Actie	Actiehouder
1.	Vaststellen en bekendmaken als beleidsregel	Gemeente Texel

4.2.2 Onderzoeken bootverbinding TESO of alternatieven

Overnachten op het eiland is voor een aantal sectoren vaak noodzakelijk (toerisme, horeca, schoonmaak) door afvaarttijden van de boot. Verruiming van de afvaarttijden kan eraan bijdragen dat deze noodzaak afneemt. Er kan worden onderzocht of dit bijdraagt aan vermindering van de problematiek zo ja of veerdienst TESO hiertoe bereid is. Ook alternatieven voor de veerdienst kunnen worden onderzocht.

Rolverdeling: TESO (aandeelhouders) en werkgevers

Huisvesting: niet op het eiland

Eenheden: n.v.t.

Verblijfsduur: n.v.t.

Vergunning/procedure: n.v.t.

Vereiste acties

#	Actie	Actiehouder
1.	Onderzoeken behoefte oplossing	Werkgevers/ondernemers
2.	Onderzoeken alternatieven	Werkgevers/ondernemers

4.2.3 Gezamenlijke bedrijfscorporatie personeelshuisvesting

Een gedachte is om in gezamenlijkheid dit probleem aan te vliegen. Bedrijven die zich in een op te richten entiteit verenigen. Zeker als het gaat om het aanschaffen van (tijdelijke) huisvesting of het voorzien in huisvesting voor elkaars personeel op eigen terrein lijkt dit kansrijk. Bij voldoende overlap in behoefte kan er meer massa gecreëerd worden, hetgeen leidt tot spreiding van risico's. Eventueel hieruit voortvloeiende plannen doorlopen bij de gemeente de normale ruimtelijke procedures.

Rolverdeling: n.t.b.

Huisvesting: n.t.b.

Eenheden: n.t.b.

Duur: n.t.b.

Vergunning/procedure: n.v.t.

Vereiste acties

#	Actie	Actiehouder
1.	Onderzoeken behoefte oplossing	Werkgevers/ondernemers
2.	Verenigen en oprichten	Werkgevers/ondernemers

4.2.4 Economiewoningen (Woontij)

Een economiewoning is speciaal bestemd voor nieuwe medewerkers van Texelse bedrijven en instellingen. Voor personeel dat nog niet op Texel woont. De woningen worden gezien als doorstroomwoningen waar vanuit gezocht kan worden naar een permanente woning. Onderzocht kan worden het aantal economiewoningen verder uit te breiden.

Rolverdeling: Gemeente vergunning en locaties, Woontij exploitatie

Huisvesting: permanente of tijdelijke bebouwing, afhankelijk van publiekrechtelijke regeling

Eenheden: woningen, appartementen, woonunits

Verblijfsduur: permanent of tijdelijk, afhankelijk van publiekrechtelijke regeling (b.v. units o.b.v. kruimelregeling)

Vergunning/procedure: n.v.t., het gaat om een reguliere woning.

Vereiste acties

#	Actie	Actiehouder
1.	Locatietoewijzing en procedures	Gemeente Texel
2.	Ontwikkeling en exploitatie	Woontij

4.2.5 Tijdelijk wonen in Tubantia (Woontij)

Woontij biedt in het project Tubantia een beperkt aantal appartementen aan voor een periode van een paar weken of maanden. Deze bieden een tijdelijke oplossing voor urgent woningzoekenden (persoonlijke omstandigheden, vergunninghouders (vluchtelingen) en personeel. Het gaat om appartementen die ook door meerdere personen gedeeld en gebruikt kunnen worden. Deze oplossing geeft ook invulling voor de tijdelijkgebonden branches. Een mogelijke oplossing zou zijn het aantal 'flexwoningen' uit te breiden en dit op te nemen in de prestatieafspraken met Woontij.

Rolverdeling: Gemeente vergunning en locaties, Woontij exploitatie

Huisvesting: permanente of tijdelijke bebouwing, afhankelijk van publiekrechtelijke regeling

Eenheden: studio's, appartementen, woonunits

Verblijfsduur: tijdelijk, maximaal 3 jaar o.b.v. bestemmingsplan

Vergunning/procedure: omgevingsvergunning activiteit bouwen zo nodig met wijziging bestemmingsplan of toepassing kruimelregeling

Vereiste acties

#	Actie	Actiehouder
---	-------	-------------

1. Locatietoewijzing en procedures
2. Ontwikkeling en exploitatie

Gemeente Texel
Woontij

4.2.6 Hospitakamers

Rolverdeling: Verantwoordelijkheid eigenaren/huurders van woningen en werkgevers/ondernemers

Huisvesting: reguliere woningen en appartementen

Eenheden: kamer

Verblijfsduur: permanent, o.b.v. bestemmingsplan

Vergunning/procedure: n.v.t.

Hospitakamers zijn kamers die worden verhuurd door iemand die in dezelfde woning woont. Dat kan de eigenaar zijn of de huurder. Hiervoor gelden een paar bijzondere regels die te vinden zijn op:

<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/vraag-en-antwoord/checklist-kamerverhuur>

Het verhuren van hospitakamers is reeds mogelijk, de mate van gebruik en toepassing is niet bekend. Het opzetten van een netwerk van werkgevers en hospita's biedt kansen om te komen tot een bestendig kwantitatief en kwalitatief aanbod.

Vereiste acties

#	Actie	Actiehouder
1.	Inventarisatie behoefte	Werkgevers/ondernemers
2.	Netwerkorganisatie opzetten	Werkgevers/ondernemers
3.	Stimuleren en informeren	Werkgevers/ondernemers

5 Wat gaan we doen?

Er zijn verschillende kansen aangedragen. Dit document heeft mede tot doel te benoemen wie er mee aan de slag kan. De uitvoering is veelal niet de (volledige) verantwoordelijkheid van de gemeente.

Resumé kansen/acties:

1. Verruiming regelingen bewoning binnen de Bedrijfs- en Verblijfsrecreatieve bestemmingen;
2. Onderzoeken bootverbinding TESO of alternatieven;
3. Gezamenlijke bedrijfscorporatie personeelshuisvesting;
4. Economiewoningen;
5. Tijdelijk Wonen in Tubantia;
6. Hospitakamers.

Ad. 1 - Kans/actie: Verruiming regelingen bewoning binnen de Bedrijfs- en Verblijfsrecreatieve bestemmingen

De gemeente wil om het tekort aan huisvesting voor (tijdelijke) werknemers te verminderen de mogelijkheden voor de huisvesting van (tijdelijke) werknemers verruimen en meewerken aan initiatieven daarvoor. De planologische kaders blijven uitgangspunt. De gemeente past de 'Kruimelregeling' (artikel 4, lid 9 en 11, Bijlage II, Bor) toe in de gevallen waar het bestemmingsplan huisvesting werknemers beperkt tot werknemers van het ter plaatse gevestigde bedrijf. In voorkomende gevallen wordt het daarmee mogelijk om naast eigen medewerkers ook medewerkers van andere bedrijven te huisvesten.

Indien blijkt dat deze verruiming voorziet in een behoefte kan deze te zijner tijd worden meegenomen in het op te stellen omgevingsplan (nieuwe Omgevingswet).

Ad. 4 en 5 - Kans/actie: Economiewoningen en Tijdelijk Wonen in Tubantia.

De gemeente werkt (juli 2020) aan:

- 4.2.4 Economiewoningen
Woontij heeft inmiddels samenwerkingsovereenkomsten over economiewoningen met Omring en de OSG. De 'economiewoningen' worden verder betrokken bij de prestatieafspraken 2021 - 2025.

- 4.2.5 Tijdelijk wonen in Tubantia (Woontij).
Bestemmingsplan is in procedure (juli 2020). Of Woontij meer voor dit soort voorzieningen kan en wil exploiteren wordt betrokken bij de prestatieafspraken 2021 -2025.

Ad. 2, 3 en 6 - Kans/actie: bootverbinding TESO (het college is van mening dat dit raakt aan de identiteit van het eiland Texel en is daar beginsel niet voor) of alternatieven, Gezamenlijke bedrijfscorporatie personeelshuisvesting en Hospitakamers
De gemeente beschouwt zich hier niet als trekker.

Tot slot worden ondernemers met plannen voor huisvesting van (tijdelijke) werknemers van harte uitgenodigd om - bij voorkeur in een vroeg stadium - met hun plan naar de gemeente te komen voor overleg.

6 Relatie met andere projecten

1. Toeristisch Toekomst Plan, vanwege o.a. de huisvesting van tijdelijk-arbeiders, dat in de toerismebranche een probleem is.
2. Omgevingsvisie, hierin komt het totale integrale beleid voor de fysieke leefomgeving, dus ook de ontwikkelingen omtrent het Wonen.
3. Actieplan wonen.