



PROVINCIE  UTRECHT

KENNISDOCUMENT

# FLEXWONEN

Mei 2021



## Inhoudsopgave

<b>Samenvatting</b> .....	4
<b>Leeswijzer</b> .....	5
<b>Deel 1: Opgave</b> .....	6
<b>1. Inleiding</b> .....	7
<b>2. Doelgroepen voor flexwonen &amp; behoefte</b> .....	7
<i>Vraagontwikkeling en behoefte</i> .....	8
<b>3. Vormen van flexwonen</b> .....	10
<b>Deel 2: Kansen voor Flexwonen</b> .....	13
<b>1. Inleiding</b> .....	14
<b>2. Locaties</b> .....	14
<i>Het vinden van locaties - locatiescan</i> .....	15
<i>Bouwen buiten de contour</i> .....	15
<i>Huisvestingsvraag statushouders</i> .....	17
<i>Transformatie vakantieparken</i> .....	17
<b>3. Flexcarrousel</b> .....	18
<b>4. Ondersteuning op maat</b> .....	19
<i>Kennispartnerschap Expertisecentrum Flexwonen</i> .....	19
<i>Maatwerk</i> .....	19
<i>Kansentafel flexwonen</i> .....	20
<b>5. Arbeidsmigranten</b> .....	20
<i>Onderzoek arbeidsmigranten</i> .....	20

<i>Gesprekstafel huisvesting arbeidsmigranten</i> .....	21
<i>Instrumentenkoffer huisvesting arbeidsmigranten</i> .....	21
<b>Deel 3: Analyse en uitwerking (op onderdelen)</b> .....	23
<b>1. Inleiding</b> .....	24
<b>2. Locaties</b> .....	24
<i>Pilot locatiescan Regio Foodvalley</i> .....	24
<i>Mogelijkheden interim Omgevingsverordening voor bouwen buiten de stedelijke contour - analyse</i> .....	25
<i>Wonen op een vakantiepark</i> .....	27
<b>3. Flexcarrousel</b> .....	28
<b>4. Maatwerk</b> .....	28
<b>5. Arbeidsmigranten</b> .....	30
<i>Onderzoek arbeidsmigranten</i> .....	30
<i>Gesprekstafel arbeidsmigranten</i> .....	33
<i>Utrechtse instrumentenkoffer/webdossier</i> .....	34
<b>Bijlagen</b> .....	37
<b>Bijlage 1: Vraagontwikkeling en behoefte doelgroepen Flexwonen</b> .....	38
<i>Cijfers naar doelgroep</i> .....	39
<b>Bijlage 2: Locatieprofielen</b> .....	43
<b>Bijlage 3: Interim Omgevingsverordening</b> .....	45
<b>Bijlage 4: Routekaart Flexwonen</b> .....	46



## Samenvatting

Voor u ligt het kennisdocument voor flexwonen in de provincie Utrecht. Dit maakt onderdeel uit van het programma Versnelling woningbouw. Dit document is opgedeeld in de opgave (deel 1), kansen voor Flexwonen (deel 2) en een analyse/uitwerking op onderdelen (deel 3).

De druk op de woningmarkt in de provincie Utrecht is zeer hoog. Er is sprake van een zeer overspannen woningmarkt. De huizenprijzen stijgen en de wachtlijsten en wachttijden voor de sociale huurwoningvoorraad zijn lang. En juist die laatste groep woningen betreft de woningvoorraad waar veel bijzondere doelgroepen op zijn aangewezen. En vaak ook nog met enige spoed. Denk aan de uitstromers uit de MO/BW, de vergunninghouders, maar ook werkende, zoals de arbeidsmigranten. Een flexibele schil van woonruimte kan helpen om deze mensen een eerste stap te laten zetten naar zelfstandig wonen.

De gezamenlijke jaarlijkse behoefte aan flexwonen vanuit de verschillende doelgroepen wordt ingeschat op woonruimte voor 4.980 inwoners. Zij wonen uiteraard niet allemaal alleen en soms samen; maar het geeft een indicatie.

Afgezet tegen de jaarlijkse behoefte/opgave aan reguliere woningbouw, 10.000 woningen per jaar, maakt duidelijk hoe groot de opgave voor flexwonen in de provincie Utrecht is.

Uiteraard is er sprake van een zeker mate van overlap, omdat een deel van de flexwoners uiteindelijk door zal stromen naar een woning in de reguliere woningvoorraad. Flexwonen is voor hen een tijdelijke woonsituatie, ter overbrugging van de tijd naar het vinden van een permanente oplossing.

Bij flexwonen gaat het om tijdelijk wonen, in tijdelijke woonruimte of op basis van tijdelijke contracten in permanente gebouwen.

Omdat flexwonen een breed koepelbegrip is, is het lastig tot een eenduidige aanpak voor de verschillende doelgroepen te komen. In dit kennisdocument worden dan ook verschillende onderdelen besproken, evenals maatwerk op verzoek van gemeenten.

De grootste behoefte aan flexwonen betreft woonruimte voor arbeidsmigranten (46%). Daarnaast de behoefte van de toetreders en spoedzoekers (samen circa 48%). De grootste bottleneck is het vinden van geschikte locaties.

De opgave wordt daarom afgebakend en uitgewerkt in een viertal onderdelen:

1. Locaties voor flexwonen
2. Flexcarrousel
3. Maatwerk
4. Arbeidsmigranten

Dit kennisdocument vormt daarmee de basis voor een plan van aanpak flexwonen en de verdere uitwerking op de verschillende onderdelen.

## Leeswijzer

Dit kennisdocument flexwonen is opgesteld 'in het werk'. Dit betreft o.a. het onderzoek naar arbeidsmigranten, de gesprekstafel over huisvesting van arbeidsmigranten, het opstellen van de instrumentenkoffer en de pilot 'locatiescan Regio Foodvalley'. Voor de leesbaarheid is dit document daarom opgesplitst in een drietal onderdelen, te weten, de opgave, kansen voor flexwonen en de uitwerking op onderdelen.

Deel 1, de opgave, start met het duiden van de behoefte aan en de verschillende vormen van flexwonen en de doelgroepen die daarvoor worden aangemerkt. Daaruit wordt aangegeven wat de opdracht is die in deel 2, kansen voor flexwonen, verder wordt uitgewerkt.

Deel 2, kansen voor flexwonen, gaat specifiek in op het vinden van locaties, en de rol van de provincie daarbij. De mogelijkheden voor een flexcarrousel of andere constructie, waarmee flexwoningen op meerdere locaties gedurende een langere tijd gebruikt kunnen worden. Maatwerk-vragen vanuit gemeenten. En het specifieke vraagstuk van de arbeidsmigranten.

In deel 3, de uitwerking op onderdelen, wordt een rapportage gegeven van onderdelen uit deel 2 die reeds (deels) zijn uitgevoerd en wat de vervolgstappen zijn die nog verder opgepakt en uitgewerkt kunnen worden.



## Deel 1: Opgave



## 1. Inleiding

Binnen het programma Versnelling Woningbouw wordt een groot aantal projecten uitgevoerd om de woningbouwproductie te versnellen. Een van de projecten betreft flexwonen. Hoe kan flexwonen een bijdrage leveren aan het terugdringen van de tekorten op de woningmarkt? In deel 2 wordt aangegeven hoe vormgegeven kan worden aan het realiseren van flexwoningen in de provincie, wat de rol is van de provincie, de gemeenten en andere belanghebbende partijen.

'Flexwonen' is een breed koepelbegrip. Daarbij kan het gaan om het realiseren van tijdelijke, vaak verplaatsbare, woningen of om het realiseren van permanente woningen die specifiek worden benut voor tijdelijke huisvesting. De contractvorm kan duiden op tijdelijk gebruik, de locatie kan tijdelijk beschikbaar zijn of het gebouw heeft een tijdelijk karakter. Ook de doelgroepen voor de flexwoningen zijn zeer divers. Denk aan inzetbaar voor spoedzoekers, vergunninghouders, arbeidsmigranten, uitstroom uit de maatschappelijk opvang/beschermd wonen, etc.

Het Ministerie van Binnenlandse Zaken geeft aan dat flexwonen een segment kan zijn dat zorgt voor een snelle oplossing en dat zich ontwikkelt naast het reguliere huursegment. Het ministerie gaat daarbij vooral uit van tijdelijke woningen en omschrijft het als volgt:

'Flexwoningen zijn woningen die verplaatsbaar, stapelbaar, schakelbaar of splitsbaar zijn. Daarnaast heeft flexwonen een tijdelijk karakter. Zo kan de woning zelf, de bewoners of de locatie tijdelijk zijn.' (Min BZK, 2020).

Bij elk onderdeel van dit kennisdocument zal aangegeven worden op welk type flexwonen en voor welke doelgroep het van toepassing is.

Vanuit het programma Versnelling Woningbouw zijn er mogelijkheden om 'flexwonen' te stimuleren en te ondersteunen. Daarnaast heeft het ministerie van BZK in 2019 € 250.000 per provincie beschikbaar gesteld om flexwonen te ondersteunen. Omdat 'flexwonen' echter een erg

breed koepelbegrip is, is het lastig om tot een eenduidige aanpak voor de verschillende doelgroepen te komen. Ook uit eerdere gesprekken met gemeenten komt naar voren dat het niet zinvol is om tot één ondersteuningsaanpak te komen, maar dat er sprake zal moeten zijn van ondersteuning op maat.

In dit deel wordt meer inzicht gegeven over de behoefte aan flexwonen in de provincie Utrecht, welke vormen van flexwonen zijn er en voor wie (welke doelgroepen) zijn deze woonruimte inzetbaar. Daarna worden kansen voor flexwonen afgebakend.

## 2. Doelgroepen voor flexwonen & behoefte

In maart 2021 is de Omgevingsvisie provincie Utrecht vastgesteld. Daarin is aangegeven dat 'om te voldoen aan de woningbehoefte in de provincie Utrecht, het nodig is om tot 2040 in totaal nog ongeveer 165.000 woningen te bouwen. Dat is een grote opgave, die alleen kan worden gerealiseerd door als overheden onderling en met andere partners in de bouwwereld samen te werken.' Verder wordt aangegeven dat er nu al sprake is van spanning op de woningmarkt, waardoor het noodzakelijk is om de woningbouwproductie te versnellen.

In het programma Versnelling Woningbouw 2021 t/m 2024, vastgesteld najaar 2020, is aangegeven hoe op de korte termijn aan die versnelling uitvoering wordt gegeven. Voor de korte termijn heeft de provincie zich ten doel gesteld dat er 10.000 woningen per jaar toegevoegd moeten worden aan de bestaande woningvoorraad.

Die 10.000 woningen per jaar staan er niet zomaar en de druk op de woningmarkt, zeker in het betaalbare segment (woningen in de sociale huur, middenhuur en sociale koop) is zeer hoog. Er is sprake van een zeer overspannen woningmarkt. De huizenprijzen stijgen en de wachtlijsten en wachttijden voor de sociale huurwoningvoorraad zijn lang. En juist die laatste groep woningen betreft de woningvoorraad

waar veel bijzondere doelgroepen op zijn aangewezen. En vaak ook nog met enige spoed. Denk aan de uitstromers uit de MO/BW, de vergunninghouders, maar ook werknemers, zoals de arbeidsmigranten.

Flexwonen is een aanvulling op de reguliere woningmarkt. Omdat er nu eenmaal mensen zijn die niet of moeilijk op de reguliere woningmarkt terecht kunnen, maar toch een fatsoenlijk dak boven hun hoofd willen hebben. En omdat er mensen zijn die door allerlei omstandigheden op korte termijn woonruimte nodig hebben. Dat kan zijn om redenen van (ander) werk, persoonlijk, gezondheid, relaties, nieuwkomers, starters, et cetera. Vaak onvoorzien, moeilijk te onderzoeken, soms tijdelijk, met wisselende eisen en wensen, maar altijd met een spoedvraag naar huisvesting. Daarin voorziet flexwonen. Het gaat daarbij, in veel gevallen, om een tijdelijke plek, van waaruit doorgestroomd kan/moet worden naar een permanente woning. Om de tijd te overbruggen, totdat voldoende inschrijftijd is opgebouwd voor de reguliere markt, of om de tijd te overbruggen totdat nieuwe permanente woonruimte is gerealiseerd. Een flexibele schil naast en rondom de reguliere woningmarkt.

## Vraagontwikkeling en behoefte

Landelijk worden elf specifieke doelgroepen benoemd voor flexibele woonvormen:

1. HBO- en WO-studenten
2. Mbo-studenten
3. arbeidsmigranten
4. expats/buitenlandse kenniswerkers
5. statushouders
6. uitstroom maatschappelijke opvang en beschermd wonen
7. echtscheidingen en andere verbroken relaties
8. huisuitzettingen en gedwongen verkoop

<sup>1</sup> Concept programmaplan Flexwonen van de provincie Zuid-Holland, opgesteld door BMC en de provincie Zuid-Holland, maart 2021

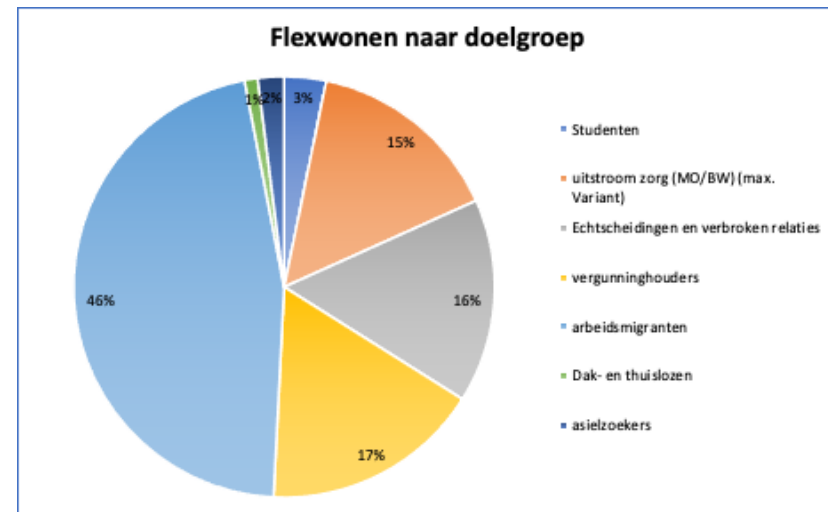
9. tijdelijke herhuisvesting door herstructurering
10. zwerfjongeren
11. ex-gedetineerden.

Deze lijst is van doelgroepen is niet uitputtend; er bestaan vele andere doelgroepen voor flexwonen en andere categorieën, maar het geeft een goed beeld van de verschillende groepen spoedzoekers.

Een duidelijk beeld van de behoefte van de verschillende doelgroepen voor flexwonen is niet zo voorhanden. Door Platform31 en het Expertisecentrum Flexwonen is een handreiking 'Aan de slag met flexwonen!' opgesteld. Hierin zijn o.a. tools opgenomen om een indruk te krijgen van de vraag en ontwikkeling van de verschillende doelgroepen die gebruik maken van flexwonen.

Op basis van deze handreiking en naar voorbeeld van de provincie Zuid-Holland<sup>1</sup> is een inschatting gemaakt van de behoefte van de verschillende doelgroepen in de provincie Utrecht.

De gezamenlijke jaarlijkse behoefte aan flexwonen in de provincie Utrecht, vanuit de verschillende doelgroepen, wordt ingeschat op woonruimte voor 4.980 inwoners. Zij wonen uiteraard niet allemaal alleen en soms samen; maar het geeft een indicatie.





Het cirkeldiagram is gebaseerd op de geschatte cijfers voor 2021, zoals weergegeven in de volgende tabel.

Doelgroep	aantal personen per jaar	percentage
Studenten	160	3
uitstroom zorg (MO/BW) (max. Variant)	750	15
Echtscheidingen en verbroken relaties	780	16
vergunninghouders	840	17
arbeidsmigranten	2300	46
Dak- en thuislozen	50	1
asielzoekers	100	2
expats/kenniswerkers	niet geraamd	
huisuitzettingen	niet geraamd	
tijdelijke herhuisvesting herstructurering	niet geraamd	
ex-gedetineerden	niet geraamd	
<b>Totaal</b>	<b>4980</b>	<b>100</b>

*Rood = schatting*

De onderbouwing per doelgroep is opgenomen in bijlage 1.

Afgezet tegen de jaarlijkse behoefte/opgave aan reguliere woningbouw, 10.000 woningen per jaar, maakt duidelijk hoe groot de opgave voor flexwonen in de provincie Utrecht is.

Uiteraard is er sprake van een zekere mate van overlap, omdat een deel van de flexwoningen uiteindelijk door zal stromen naar een woning in de reguliere woningvoorraad. Hoe snel doorgestroomd kan worden is o.a. afhankelijk van de daadwerkelijk realisatie van nieuwe woningen en de doorstroming in de bestaande voorraad.

Bijna de helft van de behoefte aan flexwoningen betreft arbeidsmigranten. Door voor deze groep flexwoningen te realiseren wordt een deel van de

reguliere woningvoorraad weer vrijgemaakt voor reguliere woningzoekers.

### 3. Vormen van flexwonen

Bij flexwonen kan gedacht worden aan verschillende vormen van huisvesting, waarbij de vorm soms ook afhankelijk is van de doelgroep die gehuisvest moet worden.

De elf specifieke doelgroepen zoals hiervoor benoemd kunnen kortweg in vier hoofddoelgroepen worden onderscheiden:

1. Toetreders/spoedzoekers (starters, statushouders, echtscheiding, uitstroom uit residentiële woonvormen e.d.)
2. Arbeidsmigranten, en dan specifiek de short- en midstayers
3. Studenten
4. Anders woners

Dit onderscheid is relevant, omdat deze doelgroepen zich vaak onderling niet of lastig laten mixen en er ook andere locatie-eisen (kunnen) gelden voor deze hoofddoelgroepen.

Voor elke hoofddoelgroep kan een 'eigen' locatieprofiel worden opgesteld. In bijlage 2 is een eerste overzicht van locatieprofielen opgenomen. Deze ligt aan de basis voor een locatiescan die als pilot in de Regio Foodvalley wordt uitgevoerd (zie pagina 15).

Niet alleen de bewoners zijn te onderscheiden in verschillende doelgroepen, ook zijn de flexibele woonvormen op te splitsen in verschillende groepen. Elke groep heeft een eigen ruimtelijk kader waarmee rekening gehouden moet worden bij het vinden van een geschikte locatie. Hierbij worden drie groepen flexibele woonvormen onderscheiden:

1. Tijdelijke, vaak verplaatsbare, woonruimte

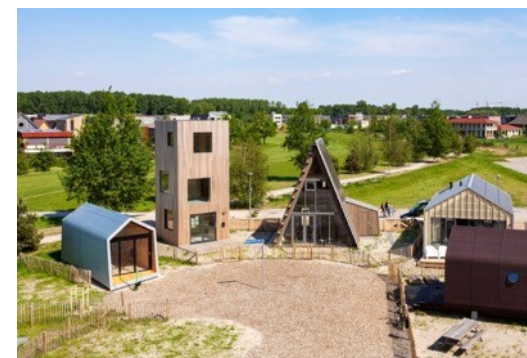
- ◆ *Mantelzorgunits*

Deze hebben reeds lang een eigen ruimtelijk kader en wordt ingezet op individuele basis. Valt hierdoor buiten deze opgave.



- ◆ *Tijdelijke woonruimte, verplaatsbaar*

Zoals bijvoorbeeld Heijmans One, KODA, Finch Buildings, Nezzt, Innoblox, Jan Snel-units, e.d. Zowel grondgebonden als stapelbaar. Deze kunnen voor verschillende doelgroepen worden ingezet. Na een ruimtelijke procedure is de bouwtijd zeer kort en daarmee dus relatief snel inzetbaar. Dit is daarmee een van de belangrijkste type flexwoningen voor de uitwerking van deze opgave. Inzetbaar voor eigenlijk alle onderscheiden hoofddoelgroepen.





◆ *Tiny houses*

Dit is een wat bijzondere eend in de bijt. Betreft wonen op een minimaal aantal m<sup>2</sup>, vaak met een kleine ecologische footprint.

Deze woningen zijn geschikt voor permanent wonen en worden vaak gesitueerd in een groene, duurzame setting.

Deze zijn inzetbaar voor meerdere doelgroepen, maar de bewoners zullen veelal geschaard worden onder hoofddoelgroep 4, anders woners. Dit vanwege het meer minimalistische en ecologische gedachtengoed. Uitgaande van de opdracht 'Versnelling woningbouw' is deze groep niet meegenomen in deze opdracht.



2. Permanente woonruimte, met tijdelijke contracten

Hierbij gaat het om een permanent gebouw, waarin mensen wonen met een tijdelijk huurcontract, waarna doorstroom plaats zou moeten vinden naar een reguliere woning. Denk hierbij aan spoedzoekers, mensen die uitstromen uit een zorginstelling en eerst tijdelijk begeleid wonen, alleenstaande vergunningshouders die wachten op hun gezin (nareizigers), of plek vrij maken in een AZC, wachtend op permanente woonruimte, starters, noodopvang e.d. (hoofddoelgroep 1, de toetreders/spoedzoekers).

Ook inzetbaar voor studenten, maar dan met campuscontracten (hoofddoelgroep 3).



3. Huisvesting voor arbeidsmigranten voor short- en midstay

◆ *Seizoensgebonden (vaak in de tuin- en landbouw)*

◆ *Hele jaar rond (logistiek, metaal, vleesverwerking e.d.)*

Hierbij gaat het om het flexibel zijn in huurcontracten. De arbeidsmigranten zijn voor kortere of langere periode in Nederland, met de intentie na verloop van tijd, korter of langer, weer terug te keren naar hun vaderland.

Kijkend naar het rapport van het aanjaagteam huisvesting arbeidsmigranten (rapport Roemer), de uitkomsten van het onderzoek naar arbeidsmigranten, de gesprekstafel en de ervaringen in andere provincies, gaat het voor deze doelgroep (hoofddoelgroep 2) veelal om groepsaccommodaties in de gemeente/regio waar deze doelgroep aan het werk is.



De longstay-arbeidsmigranten worden niet tot deze groep gerekend, omdat zij zich meer permanent in Nederland willen vestigen en dan ook hun gezin over laten komen of hier een gezin stichten. Zij moeten hun plekje vinden in de reguliere woningmarkt.



## Deel 2: Kansen voor Flexwonen



## 1. Inleiding

Nu duidelijk is wat verstaan wordt onder flexwonen en hoe groot de behoefte vanuit de verschillende doelgroepen is/kan zijn voor flexwonen kan, binnen de afgebakende opdracht, aangegeven worden hoe invulling gegeven kan worden aan deze vraag. Wat is de rol van de provincie Utrecht daarbij. In dit deel 2 – Kansen voor Flexwonen – wordt per onderdeel uitgewerkt hoe hiermee verder te gaan.

## 2. Locaties

Het realiseren tijdelijke woonruimte is niet altijd even gemakkelijk. Naast het erkennen van nut en noodzaak van het toevoegen van tijdelijke woonruimte aan de woningvoorraad is het vinden van locaties een hele opgave. Gemeenten hebben wel een beeld van de woningbouwlocaties, maar zien vaak geen mogelijkheden op die locaties voor flexwonen. Vaak hebben de bekende locaties al een bestemming en is de verwachting dat tijdelijke woonruimte remmend werkt op de realisatie van permanente woonruimte. En als locaties dan al zijn gevonden kan de beeldvorming bij omwonenden over bepaalde doelgroepen ook bijdragen aan het stagneren van een vlotte realisatie. In sommige gevallen helpt vastgesteld beleid en de wil daarvan af te wijken, ook al gaat het om een tijdelijke functie, ook niet om geschikte locaties te vinden.

Wat kan de provincie doen om hier verandering in te krijgen, om gemeente te helpen bij het vinden van locaties en te ondersteunen bij de daadwerkelijk planontwikkeling en realisatie.

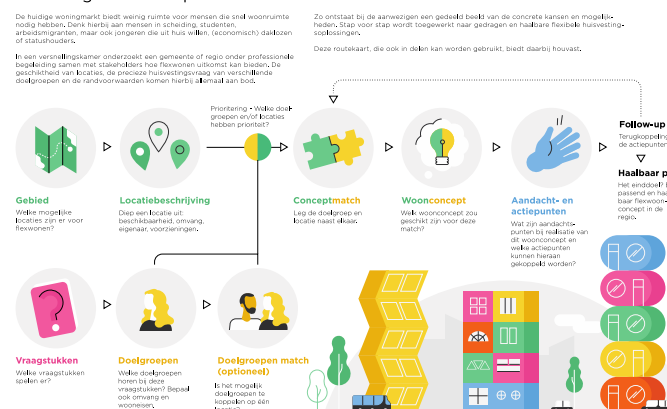
<sup>2</sup> RVO Expertteam Woningbouw = Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. Dit Expertteam kan gemeenten en provincies helpen bij stagnerende woningbouwontwikkelingen.

In deze paragraaf wordt specifiek op het vinden van locaties ingegaan. De ondersteuning bij planontwikkeling en realisatie wordt beschreven in de paragraaf Maatwerk en deels ook bij de flexcarrousel.

Op het moment dat de vraag naar tijdelijke woningen/flexwonen duidelijk is kan samen met gemeenten onderzocht worden welke locaties geschikt zijn om in die vraag te voorzien. Het RVO Expertteam Woningbouw<sup>2</sup> heeft een routekaart flexwonen opgesteld die de stappen in beeld brengt om te komen tot kansrijke en gedragen concepten voor flexwonen.

### Flexwonen routekaart

#### Gebiedsgerichte aanpak



Zie bijlage 3 voor een grotere leesbare versie van de routekaart.



## Het vinden van locaties - locatiescan

In de Omgevingsvisie provincie Utrecht (OpU) is onder meer aangegeven waar de zoekgebieden en zoekrichtingen voor woningbouw zich bevinden in de provincie. Daarnaast werken de drie regio's U16, Regio Amersfoort en Regio Foodvalley, samen met de provincie, elk aan hun eigen (middel)lange termijnperspectief<sup>3</sup>. Onderdeel hiervan is de woningbouwopgave en mogelijke nieuwe locaties.

De gemeenten zijn daarnaast binnen hun eigen grenzen bezig met het opstellen van de gemeentelijke omgevingsvisies, ter vervanging van de structuurvisie en bestemmingsplannen die momenteel gelden. Middels het regionaal programma wonen & werken wordt al veel informatie zichtbaar over woningbouwlocaties die in de planning zitten. Echter dit zijn vooral locaties bedoeld voor permanente woningbouw, voor uitbreiding van de reguliere woningvoorraad.

Met gemeenten kan bekeken worden of hier locaties bij zitten die pas op de langere termijn bedoeld zijn voor woningbouw, maar wel reeds beschikbaar zijn of beschikbaar gemaakt kunnen worden. Hierop kan dan met tijdelijke woningen de periode tot de bouw van permanente woningen worden overbrugd.

Daarnaast is het zinvol om te kijken welke mogelijkheden er nog meer zijn. Hiervoor is door het Planbureau voor de Leefomgeving een tool ontwikkeld die via het RVO Expertteam Woningbouw is in te zetten. Daarnaast ontwikkelt het Kadaster een vergelijkbare tool, door vanuit een ruimtelijke analyse locaties in beeld te brengen die – gezien hun ruimtelijke kenmerken – mogelijk geschikt zijn als flexibele woonlocaties.

Met deze tools wordt op andere, objectieve, methoden gezocht naar nieuwe mogelijkheden, die mogelijk een interessante nieuwe kijk op de omgeving geeft.

---

<sup>3</sup> Verstedelijkingsstrategie MRU, U16: Utrecht Nabij (U Ned), Verstedelijkingsstrategie Arnhem-Nijmegen-Foodvalley en het Ontwikkelbeeld Regio Amersfoort 2030-2040.

## Uitwerking

Samen met gemeenten onderzoek doen naar geschikte locaties voor flexwonen. Daarbij gebruik maken van bestaande informatie, zoals in de planmonitor woningbouw en het regionaal programma wonen & werken. En door het inzetten van nieuwe tools, zoals van het Planbureau voor de Leefomgeving of het Kadaster, voor het zoeken naar nieuwe ruimtelijk geschikte locaties.

Als onderdeel van deze uitwerking is in de regio Foodvalley, samen met de provincie Gelderland, waar vergelijkbare vragen spelen, een pilot gestart. Er wordt door het Kadaster een locatiescan uitgevoerd, in opdracht van de beide provincies. In deel 3 wordt dit uitgebreid besproken.

Voorgesteld wordt om, afhankelijk van de resultaten, in tweede instantie de locatiescan uit te breiden naar de andere twee regio's in de provincie Utrecht.

Om daarna, als derde stap, in te zetten op en met die gemeenten waar de vraag naar flexwonen groot is. Daarbij rekening houdend met de doelgroepen van de desbetreffende gemeente.

## Bouwen buiten de contour

Uitgangspunt in de Omgevingsvisie provincie Utrecht (OpU) is dat stedelijke functies primair gerealiseerd moeten worden binnen bestaand stedelijk gebied (zie basisprincipes verstedelijking in de OpU). Maar afhankelijk van de mogelijkheden en de vraag in een gemeente kan uitwijken naar een locatie buiten de huidige stedelijke contour een mogelijkheid zijn om op korte termijn huisvesting te realiseren voor de verschillende doelgroepen die zijn aangewezen op flexwonen. Daarbij zijn verschillende mogelijkheden te onderscheiden:

- *Realiseren van flexwoningen op uitleglocaties, aansluitend aan de bestaande kern. In de kernrandzone.*

- *Huisvesting bij agrarische bedrijven. Hierbij is uitgangspunt dat het betreffende bedrijf deze mensen ook daadwerkelijk van werk voorziet. En is daarmee alleen van toepassing op de huisvesting van arbeidsmigranten.*
- *Transformatie van stedelijke functies in het buitengebied naar wonen, waaronder de VAB's (Vrijkomende Agrarische Bebouwing).*
- *Benutten slecht functionerende recreatieparken voor (tijdelijke) huisvesting.*

Daarbij is vervolgens ook nog onderscheid te maken in seizoensgebonden huisvesting voor arbeidsmigranten (bij agrarische bedrijven), tijdelijk verblijf voor spoedzoekers en statushouders (vergunninghouders) als overbrugging naar permanente huisvesting elders en permanente huisvesting met tijdelijke contracten. Waar mogelijk kan gebruik gemaakt worden van zogenaamde pauzelandschappen. Dat zijn locaties die al een beoogd andere doel/functie hebben, maar welke nog niet op korte termijn daadwerkelijk gerealiseerd gaat worden. In de tussenliggende tijd kan deze locatie benut worden voor een tijdelijke functie, bijvoorbeeld flexwonen.

De vraag is welke mogelijkheden geeft het provinciaal beleid, zoals vastgelegd in de OpU en de interim Omgevingsverordening provincie Utrecht (interim-verordening), om (tijdelijk) woonruimte te realiseren buiten de stedelijk contour

#### *Uitwerking*

Vanuit dit Kennisdocument, en een specifieke vraag van de gemeente IJsselstein is, in het kader van mogelijkheden voor versnelling woningbouw, een interne verkenning gestart naar de mogelijkheden binnen en buiten de vastgestelde beleidskaders. Het lijkt daarbij raadzaam om als provincie een algemene lijn te ontwikkelen over hoe om te gaan met de vraag naar ruimte voor tijdelijke woningen buiten het stedelijk gebied. Dit mede gezien de druk van buiten (BZK, gemeenten), gekoppeld ook aan specifieke doelgroepen (o.a. taakstelling huisvesting

vergunninghouders en arbeidsmigranten) en aan versnelling van realisatie van woningen.

Vragen die daarbij naar voren komen zijn:

- *Kan en/of wil de provincie tijdelijke locaties (voor specifieke doelgroepen) buiten het stedelijk gebied, onder voorwaarden, faciliteren;*
- *Wat zijn de mogelijkheden op basis van bestaand beleid, en als niet, wil de provincie wel een opening bieden? Wil de provincie de mogelijkheid voor tijdelijke woningen borgen? En wat is dan tijdelijk?*
- *Gaat het daarbij ook om de grootte van de locatie? Mede in relatie tot de vraag welke investeringen zijn er nodig om een locatie geschikt te maken, en wat als de tijdelijke woningen weer weg gaan? Welke voorwaarden horen bij tijdelijk bouwen?*

In deel 3 wordt een eerste analyse van de huidige mogelijkheden op basis van de OpU en de interim-verordening uitgewerkt.

## Huisvestingsvraag statushouders

Een specifiek doelgroep die mogelijk profijt heeft flexwonen betreft de statushouders. Dit is de enige doelgroep waarvoor een taakstelling vanuit het rijk is opgelegd aan elke gemeente. Niet zozeer voor flexwonen, maar wel in het algemeen. De provincie is toezichthouder op de uitvoering/realisatie door gemeenten van deze taakstelling. Tijdelijke woonoplossingen kunnen helpen bij het versneld realiseren van die taakstelling. Veel vergunninghouders (= asielzoekers met een vergunning tot verblijf. Ook wel statushouders genoemd) zitten, nadat zij gekoppeld zijn aan een gemeente, veel te lang nog in het asielzoekerscentrum, omdat de betreffende gemeente geen woningen beschikbaar heeft binnen de afgesproken termijnen.

Flexwonen kan helpen om de tijd te overbruggen tussen het gekoppeld zijn aan een gemeente en het beschikbaar komen van definitieve permanente woonruimte. Ook kan hiermee voor vergunninghouders die nog wachten op hun familieleden (nareizigers) de tijd overbruggen worden totdat huisvesting is een gezinswoning/appartement aan de orde is. Hiermee wordt ruimte gecreëerd in de AZC's voor nieuwe instroom van asielzoekers en de vergunninghouder kan in de nieuwe gemeente vast starten met de inburgering en integratie.

Daarnaast geeft de zoektocht van het COA (Centraal Orgaan opvang Asielzoekers) naar locaties voor AZC's die flexibel in te zetten zijn mogelijkheden voor de tijdelijke huisvesting van andere doelgroepen. Het COA wil meer permanente locaties opzetten voor de opvang van asielzoekers. Maar in tijden van minder instroom deze deels laten bewonen door andere doelgroepen. Hierbij gaat het dan om permanente locaties, met tijdelijke bewoners.

### *Uitwerking*

De onlangs aangestelde regionaal kansenmakelaar voor de huisvesting van statushouders en opvang van asielzoekers gaat de kansen verkennen voor deze twee specifieke vragen.

## Transformatie vakantieparken

Een bijzondere groep locaties buiten het stedelijk gebied betreft de vakantieparken. Binnen het beleidsprogramma Recreatie en Toerisme is onderzoek uitgevoerd naar de vitaliteit van de verblijfsrecreatie in de provincie Utrecht. Vanuit dit onderzoek wordt bekeken of met een aantal pilots als onderdeel van een integraal provinciaal programma, gekeken kan worden hoe de vitaliteit van een aantal parken verbeterd kan worden.

De eerste scan laat zien dat er relatief veel niet-vitale bungalowparken zijn in deze provincie (67%). Daarvan wordt 38% als achterblijver aangeduid. Dit betreft vooral veel niet-toeristisch geëxploiteerde bedrijven, tweede woningen. Wordt daarop verder ingezoomd dat lijken er twaalf parken te zijn waar mogelijk kansen zijn voor transformatie.

### Kansen voor transformatie?

11

- Permanent wonen:
  - 2 parken wellicht mogelijk. Niet uitgepand
  - 2 parken optie, maar volledig uitgepand, buitendijks en kerosineleiding bemoeilijkt situatie
- Tijdelijk wonen:
  - 6 parken waar opstallen zich hiervoor lijken te lenen
  - 5 andere parken zal nog gekeken moeten worden
- Natuur
  - 2 parken door hun ligging en matige kwaliteit van opstallen

Complex en gemeentelijke regie noodzakelijk

BUREAU VOOR RUIMTE & VRIJE TIJD

Bron: presentatie Aanpak verblijfsrecreatie Utrecht  
Ruimte & Vrije tijd – onderzoek en advies, 6 april 2021

De verkenneren hebben begin dit jaar van de stuurgroep vitale verblijfsrecreatie de opdracht gekregen om een mogelijk programma en pilots te inventariseren. Hiermee worden naar verwachting een aantal gemeenten die al lang in de wachtstand staan geholpen en wordt er tegelijkertijd ervaring opgedaan. De uitkomsten (volgens planning in 2022) kunnen mogelijk aanleiding geven om een meer integraal provinciebreed programma op te zetten. Verder worden ook vanuit de landelijke actieagenda Vakantieparken een aantal acties uitgevoerd.

#### *Uitwerking*

Aan het eind van de verkennerfase is bekend voor welke parken een pilot wordt uitgevoerd. Daarmee wordt dan ook bekend of daar transformatie-parken bij zitten.

In deel 3 wordt nog ingegaan op een mogelijke aanpassing in landelijke regelgeving (Bor) omtrent het legaliseren van permanent wonen op vakantieparken. Hierbij gaat het om individuele aanvragen, waardoor het niet op nauwelijks bij zal dragen aan de versnellingsopgave voor woningbouw. Hooguit dat de betreffende bewoners geen aanspraak meer zullen willen doen op reguliere woningbouw in stedelijk gebied.

### 3. Flexcarrousel

Het voordeel van tijdelijke woningen is dat zij in principe verplaatsbaar zijn. Hierdoor wordt het mogelijk om woningen langere tijd te gebruiken, maar wel in tijd over verschillende locaties. Dit maakt het mogelijk interessant om tijdelijk te bouwen op locaties die geen 10 jaar of langer beschikbaar zijn. De exploitatietermijn wordt dan immers verspreid over meerdere locaties en een langere levensduur. Maar hoe weten we dat er na bijvoorbeeld 8 jaar een nieuwe locatie beschikbaar is voor de tijdelijke woningen?

Tijdelijke woningen kunnen geleased worden, en na verloop van die jaren teruggegeven worden aan een bestaande leasemaatschappij. Maar die berekent hoge leaseprijzen, omdat ze met een korte levensduur rekenen. En daarmee komt de exploitatie voor de doelgroep nog niet rond. Een andere 'garantie' is dan ook nodig om tijdelijke woningen op locaties te kunnen plaatsen die niet 10 - 15 jaar beschikbaar zijn en door zouden moeten kunnen naar een volgende locatie. Of tijdelijk opgeslagen tot dat ze weer opnieuw ergens gebruikt kunnen worden. In feite gaat het om het organiseren van een carrousel, een flexwoningen-carrousel, of een flexcarrousel. En welke rol is daarbij weggelegd voor de provincie.

#### *Uitwerking*

Een eerste stap is de gezamenlijke verkenning die het Rijk (BZK in afstemming met VWS) met gemeenten en corporaties wil doen om een oplossing te vinden voor de exploitatie van flexwoningen door middel van een 'leasemaatschappij voor flexwonen'. Dit punt is door de gemeente Utrecht in een bestuurlijk overleg met staatssecretaris Blokhuis op 18 januari j.l. ingebracht en hierop is positief gereageerd. Met een specifieke 'leasemaatschappij voor flexwonen' kan de exploitatie van flexwoningen over een veel langere periode worden uitgesmeerd, waardoor de kosten per jaar omlaag kunnen. Het oprichten van een 'leasemaatschappij voor flexwonen' (met een vorm

van garantstelling via het Rijk) zorgt voor het spreiden van risico's en flexwoningen kunnen in een groter geografisch gebied ingezet worden. In de gezamenlijke brief van de regio's in Utrecht, de gedeputeerde voor wonen en de commissaris van de Koning in Utrecht aan de ministeries van BZK en JenV, wordt dit gezien als een mogelijkheid om opschaling en samenwerking tussen gemeenten en corporaties uit verschillende regio's haalbaarder te maken. Tevens kan het zorgen voor een doorbraak om flexwonen op grotere schaal mogelijk te maken. De provincie Utrecht geeft daarbij aan ernaar uit te zien om het verder samen met het Rijk te onderzoeken.

In deel 3 wordt de huidige stand van zaken vermeld.

## 4. Ondersteuning op maat

Omdat flexwonen zoveel verschillende gezichten kent en niet elke gemeente hetzelfde probleem ervaart is er geen uniforme oplossing om te voorzien in de behoefte. Als provincie willen en kunnen we ondersteuning bieden 'Op Maat'.

Dat kan op verschillende manieren. Denk aan doorverwijzing van specifieke vragen naar collega's binnen de provinciale organisatie of naar ondersteunende organisaties, zoals bijvoorbeeld het Expertisecentrum Flexwonen.

Maar ook door ondersteuning vanuit de subsidiemogelijkheden in het programma Versnelling Woningbouw voor de inzet van capaciteit en kennis.

Aansluiting bij het Expertisecentrum Flexwonen middels een kennispartnerschap past bij het beschikbaar maken van informatie over flexwonen.

## Kennispartnerschap Expertisecentrum Flexwonen

Het Expertisecentrum Flexwonen is al sinds de Nationale Verklaring huisvesting arbeidsmigranten van 2012 actief in het bij elkaar brengen van overheden, werkgevers en huisvesters om tot goede oplossingen te komen. Kennispartners maken het samen mogelijk dat het Expertisecentrum Flexwonen zijn rol kan spelen in het ondersteunen en verbinden van al die spelers.

Door een kennispartnerschap aan te gaan met het Expertisecentrum Flexwonen ondersteunt de provincie Utrecht het brede palet van activiteiten van het Expertisecentrum Flexwonen. Maar daarnaast kunnen we kosteloos, of met korting, gebruik maken van kennis en kunde van het Expertisecentrum. Door hen in te zetten voor activiteiten, zoals bijvoorbeeld de gesprekstafel voor arbeidsmigranten die in januari 2021 zal worden gehouden in de U16.

Verder kan de provincie Utrecht, door dit partnerschap in de instrumentenkoffer links opnemen naar de website van het Expertisecentrum Flexwonen en materiaal daarvan gebruiken voor eigen presentaties.

De provincie Utrecht heeft in november 2020 een partnerschap voor een jaar afgesloten met het Expertisecentrum Flexwonen.

## Maatwerk

Een aantal gemeenten hebben een specifieke vraag bij de provincie neergelegd. Deze passen binnen het programma Versnelling woningbouw en daarbinnen weer in het thema Flexwonen. Als voorbeeld een aantal van de huidige vragen. In deel 3 is een uitgebreidere beschrijving opgenomen.

- ◆ *Gemeente Vijfheerenlanden - project HUIS-BAAS*
- ◆ *Gemeente Bunnik - Stationsgebied*
- ◆ *Gemeente Woudenberg - Klein maar Fijn Woudenberg*
- ◆ *Gemeente IJsselstein - tijdelijke woningen buiten stedelijk gebied*

Bij al deze vragen gaat het om ondersteuning, in capaciteit, in kennis en kunde, soms in samenwerking en om financiële ondersteuningsmogelijkheden. In het geval van IJsselstein ook om het ruimtelijk mogelijk maken.

#### *Uitwerking*

Binnen de provinciale mogelijkheden, waaronder inzet van kennis, kunde en financiële mogelijkheden, gemeenten ondersteuning bieden bij het realiseren van projecten zoals hierboven genoemd. Hiermee wordt bijgedragen aan het versnellen van woningbouw binnen de provincie.

### Kansentafel flexwonen

Om meer gevoel te krijgen bij het thema Flexwonen wordt een kansentafel met de gedeputeerde wonen georganiseerd. Tijdens deze kansentafel wordt de gedeputeerde geïnformeerd door experts en betrokkenen over externe ontwikkelingen die spelen op een voor de woningbouw belangrijk thema. Daarnaast biedt het kansen te komen tot mogelijke 'out of the box' zienswijzen voor oplossingen op een bepaald vraagstuk. Voor de kansentafel worden deelnemers uitgenodigd vanuit de thema's duurzaamheid (hergebruik bestaande gebouwen), zorg (stap naar zelfstandig wonen), bouwen en ontwikkelen.

#### *Uitwerking*

Inmiddels is de kansentafel belegd op 31 mei 2021. Gedeputeerde Van Muilekom zal in een benen-op-tafel-setting spreken met vertegenwoordigers van Mitros, LekstedeWonen, gemeente Vijfheerenlanden, bouwers Pleft-Vos Oost en Huurdeman en ontwikkelaar/beleggers Certitudo.

## 5. Arbeidsmigranten

Een bijzondere groep inwoners van de provincie betreffen de arbeidsmigranten. Langzamerhand wordt steeds duidelijker dat deze mensen ontzettend belangrijk zijn voor onze economie en dat het inzetten van arbeidsmigranten door bedrijven niet meer is weg te denken in onze maatschappij. De groep arbeidsmigranten groeit, maar de samenstelling van die groep wisselt. Zoals eerder aangegeven zijn de arbeidsmigranten onder te verdelen in drie groepen, kortweg shortstay, midstay en longstay-migranten. In verblijf uitgedrukt hebben we het dan over:

- ◆ *Shortstay:* enkele weken tot ongeveer een jaar
- ◆ *Midstay:* langer dan een jaar tot 3-4 jaar
- ◆ *Longstay:* langer dan 3-4 jaar met idee tot permanent vestigen

De arbeidsmigranten die niet de intentie hebben langer dan 3-4 jaar in Nederland te blijven zijn de mensen die aangewezen zijn op het flexwonen.

### Onderzoek arbeidsmigranten

Om zicht te krijgen op de grootte van deze groep in de provincie Utrecht is, als een van de pijlers in het kennisdocument flexwonen, een onderzoek naar deze groep uitgevoerd door Companen/Decisio. In deel 3 worden de uitkomsten daarvan besproken. De behoefte aan flexwonen die hieruit voortvloeit is reeds verwerkt in de behoefteanalyse in deel 1.

#### *Uitwerking*

De aanbevelingen uit het rapport 'Arbeidsmigranten in de Utrechtse gemeenten', samen met de bevindingen uit de gesprekstafel huisvesting arbeidsmigranten (zie hierna), zullen verder uitgewerkt worden.



## Gesprekstafel huisvesting arbeidsmigranten

Naast het onderzoek naar de arbeidsmigranten in de provincie is gesproken met een aantal werkgevers, uitzendorganisaties, huisvesters, en gemeenten in de regio U16, tijdens een gesprekstafel huisvesting arbeidsmigranten. Een en ander onder begeleiding van het Expertisecentrum Flexwonen. Deze gesprekstafel heeft plaatsgevonden op 28 januari 2021. De gesprekstafel geeft een mooi beeld van manier waarop de mensen in het veld, elk vanuit hun eigen invalshoek, aankijken tegen de huisvesting van arbeidsmigranten. Wat zijn de verwachtingen van de verschillende partijen, en hoe kunnen partijen gezamenlijk optrekken om te komen tot goede en voldoende huisvesting in de regio/provincie Utrecht.

### *Uitwerking*

De aanbevelingen van de gesprekstafel huisvesting arbeidsmigranten zullen, samen met de aanbevelingen uit het onderzoek 'Arbeidsmigranten in de Utrechtse gemeenten' verder worden uitgewerkt.

## Instrumentenkoffer huisvesting arbeidsmigranten

De huisvesting van arbeidsmigranten staat hoog op de politieke agenda van de bestuurstafel Gezonde Woon- en Leefomgeving in de U16. Daarbij werd in eerste instantie gedacht aan een regionaal beleidskader. Dat werd echter te strikt gevonden, waarna is voorgesteld een instrumentenkoffer op te stellen, waaruit elke gemeente de instrumenten kan ophalen die passen bij de situatie in de betreffende gemeente. De provincie Utrecht is hierbij betrokken vanuit het thema flexwonen en daarbinnen de huisvesting van de arbeidsmigranten.

### *Uitwerking*

Samen met de drie gemeentelijke trekkers (vanuit de gemeenten Houten, IJsselstein en Woerden/Oudewater) is gestart met het maken van een eerste opzet van een instrumentenkoffer. De drie gemeentelijke vertegenwoordigers werken dit momenteel verder uit. Omdat de instrumentenkoffer, of het webdossier, inzetbaar is in alle gemeenten in de provincie en het thema past binnen het thema versnelling woningbouw en daarbinnen het flexwonen is aangeboden de instrumentenkoffer/webdossier een plek te geven op de provinciale website 'Versnelling Woningbouw'.

In deel 3 wordt een eerste indruk van de onderwerpen/stappen van de instrumentenkoffer/webdossier gegeven. De verdere uitwerking vindt de komende maanden plaats.

### Deel 3: Analyse en uitwerking (op onderdelen)



## 1. Inleiding

Omdat het Kennisdocument Flexwonen 'in het werk' is opgesteld zijn een aantal stappen parallel opgepakt, uitgewerkt en soms zelfs al afgerond.

In dit deel wordt over die stappen/acties gerapporteerd en wordt aangegeven wat het vervolg kan zijn.

## 2. Locaties

### Pilot locatiescan Regio Foodvalley

De regio Foodvalley is een regio die ligt in twee provincies. Er zijn drie Utrechtse gemeenten (Veenendaal, Rhenen en Renswoude) en vijf Gelderse gemeenten (Ede, Barneveld, Nijkerk, Wageningen en Scherpenzeel). Beide provincies willen, vanuit het Actieplan Wonen 2018-2025 (Gelderland) en het Programma Versnelling Woningbouw 2021-2024 (Utrecht), gemeenten en corporaties stimuleren en faciliteren bij het oplossen van woningnood. Flexwonen helpt bij het behalen van die doelstellingen. De provincie Gelderland heeft begin 2021 de wens aangegeven een locatiescan uit te laten voeren voor de Regio Foodvalley. Voor de provincie Utrecht zou dit als pilot kunnen dienen voor mogelijk locatieonderzoek voor de hele provincie. Zowel het Plan Bureau Leefomgeving (PBL), in te zetten via het RVO Expertteam woningbouw, als het Kadaster hebben tools ontwikkeld om op basis van geografische informatiesystemen locaties te filteren. Citaat: "Het filtert in eerste instantie ongeschikte locaties uit de kaarten. Bijvoorbeeld plekken waar geen woningbouw mag komen, of locaties waar op korte termijn al plannen zijn voor permanente woningbouw. De overgebleven locaties kun je dan op lokaal niveau verder onderzoeken op geschiktheid en kansrijkheid voor flexwonen. Daarnaast ontstaat zo

een overzicht van ruimtelijke beperkingen die een rol spelen bij het zoeken naar tijdelijke bouwlocaties."

(Jolien Groot, projectleider PBL-onderzoek, [www.woningmarktbeleid.nl](http://www.woningmarktbeleid.nl)).

Het interessante van deze manier van zoeken is dat vanuit een objectief gezichtspunt naar de ruimte wordt gekeken. Waardoor locaties boven komen drijven die in eerste of tweede instantie niet in beeld waren.

In het AO Wonen Regio Foodvalley van 9 februari j.l. is de opzet besproken. Er is vanuit twee Utrechtse gemeenten animo om een dergelijke locatiescan uit te laten voeren. De gemeente Rhenen wil hiervoor wel pre-pilot-gemeente zijn.

Wij, provincie Gelderland en provincie Utrecht, zijn hierover in gesprek gegaan met het Kadaster. Het Kadaster voert deze analyse (=locatiescan) uit door het combineren van verschillende ruimtelijke databronnen en aan de hand van gezamenlijk op te stellen locatieprofielen. De uitkomsten van deze analyse kan bijdragen aan een goed geïnformeerde discussie tussen provincie, gemeenten en andere stakeholders over mogelijk geschikte locaties.

Het Kadaster maakt gebruik van o.a. de BRK, de BRT, de BAG, ruimtelijkeplannen.nl en overige informatie. Denk daarbij o.a. aan het provinciaal regionaal programma wonen & werken, CBS.

Het onderzoek van het Kadaster bestaat uit een vijftal stappen:

1. Bepalen onderzoeksgebied
2. Afstemmen ruimtelijke kenmerken in relatie tot locatie-eisen
3. Inrichten analyse omgeving GIS
4. Analyse: in kaart brengen groslijst van locaties en objecten
5. Opmaken rapportage en dataset

De dataset komt beschikbaar voor de opdrachtgever, zodat verder onderzoek naar de gevonden locaties met deze informatie ondersteund kan worden.

Het Kadaster heeft zowel van de provincie Gelderland als van de provincie Utrecht opdracht gekregen deze locatiescan uit te voeren.

Inmiddels is gestart met een prepilot voor de gemeente Rhenen. Daarna volgt de uitwerking voor alle deelnemende gemeenten in de Regio Foodvalley.

#### Vervolg / voorstel

Voorgesteld wordt om, afhankelijk van de resultaten, in tweede instantie uit te breiden naar de andere twee regio's in de provincie Utrecht.

Om daarna, als derde stap, in te zomen op en met die gemeenten waar de vraag naar flexwonen groot is. Daarbij rekening houdend met de doelgroepen van de desbetreffende gemeente.

### Mogelijkheden interim Omgevingsverordening voor bouwen buiten de stedelijke contour - analyse

In maart 2021 heeft Provinciale Staten de Omgevingsvisie provincie Utrecht (OpU) en de interim Omgevingsverordening provincie Utrecht vastgesteld. Deze zijn inwerking getreden op 1 april 2021.

Uitgangspunt van de Omgevingsvisie is dat stedelijke functies primair gerealiseerd worden binnen bestaand stedelijk gebied (zie de basisprincipes verstedelijking in de OpU). In sommige kernen zijn de mogelijkheden voor flexwonen binnen het stedelijk gebied echter beperkt. In die gevallen zou men toch buiten dit stedelijk gebied tijdelijke woonruimte willen realiseren. In de interim-Omgevingsverordening zijn (instructie)regels opgenomen voor de uitvoering van het beleid uit de OpU. Gelet op de beleidsuitgangspunten en basisprincipes verstedelijking zijn de regels voor bouwen buiten dit stedelijk gebied echter zeer beperkt.

Een eerste analyse geeft het volgende beeld.

---

<sup>4</sup> In het provinciaal programma wordt de essentie van de regionale programma's wonen & werken opgenomen. Conform systematiek regionaal programmeren.

Er zijn mogelijkheden in het kader van vitaliteit om eenmalig in de kernrandzone uit te breiden met maximaal 50 woningen. Daarnaast is uitbreiding aansluitend aan een kern mogelijk, mits dit past in het provinciale programma wonen<sup>4</sup> en dus regionaal is afgestemd. Daarbuiten geven de (instructie)regels geen mogelijkheden voor bouwen van woonruimte voor deze doelgroepen buiten de stedelijke contouren. Met uitzondering van transformatie van bestaande stedelijke functies in het buitengebied. Denk daarbij aan kantoren, garages e.d. Een recreatiewoning wordt niet als stedelijke functie aangemerkt, waarmee vakantieparken min of meer uitgesloten zijn. Maar daar zijn mogelijk uitzonderingen op, gelet op het programma vitalisering vakantieparken (zie een volgende paragraaf).

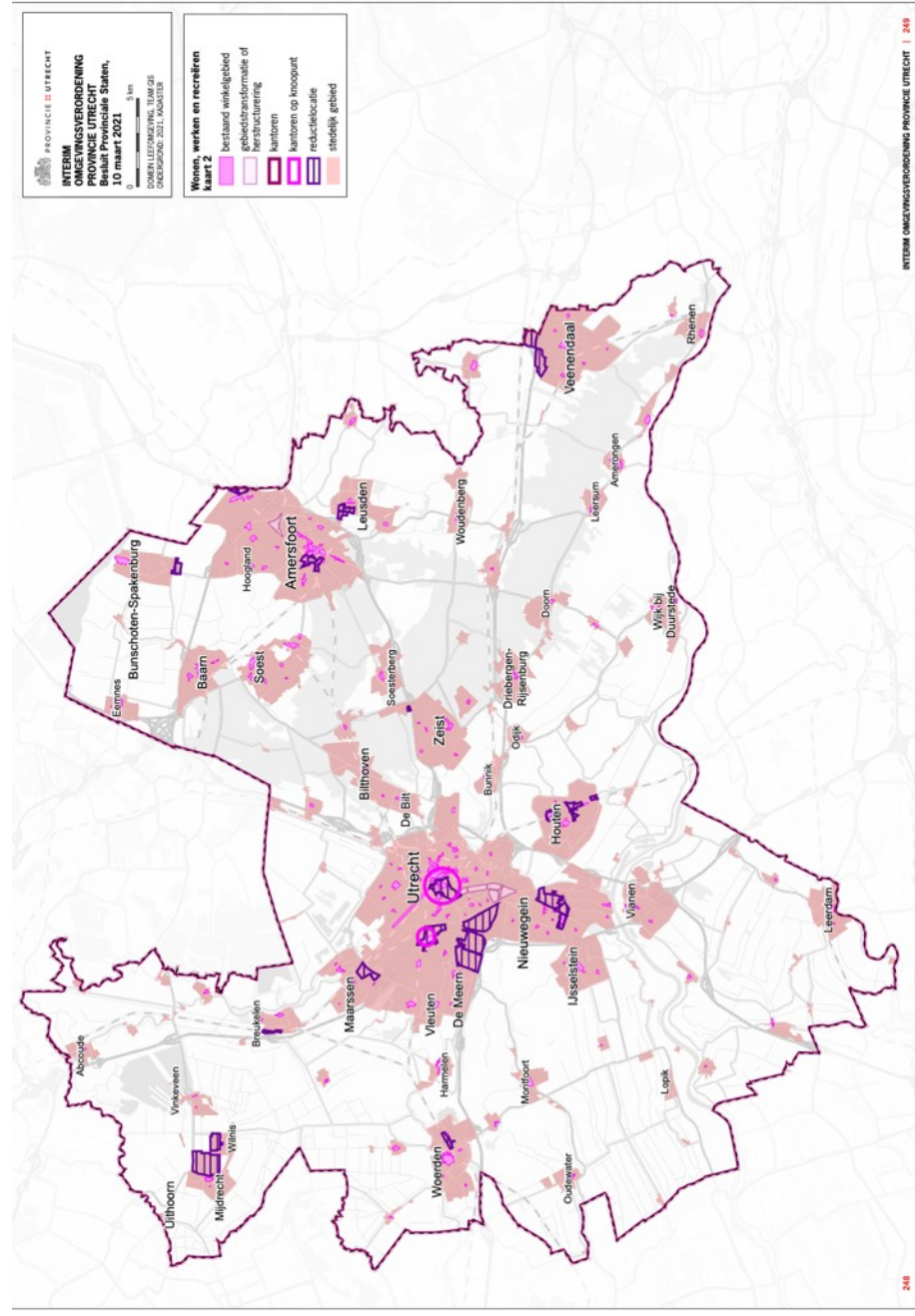
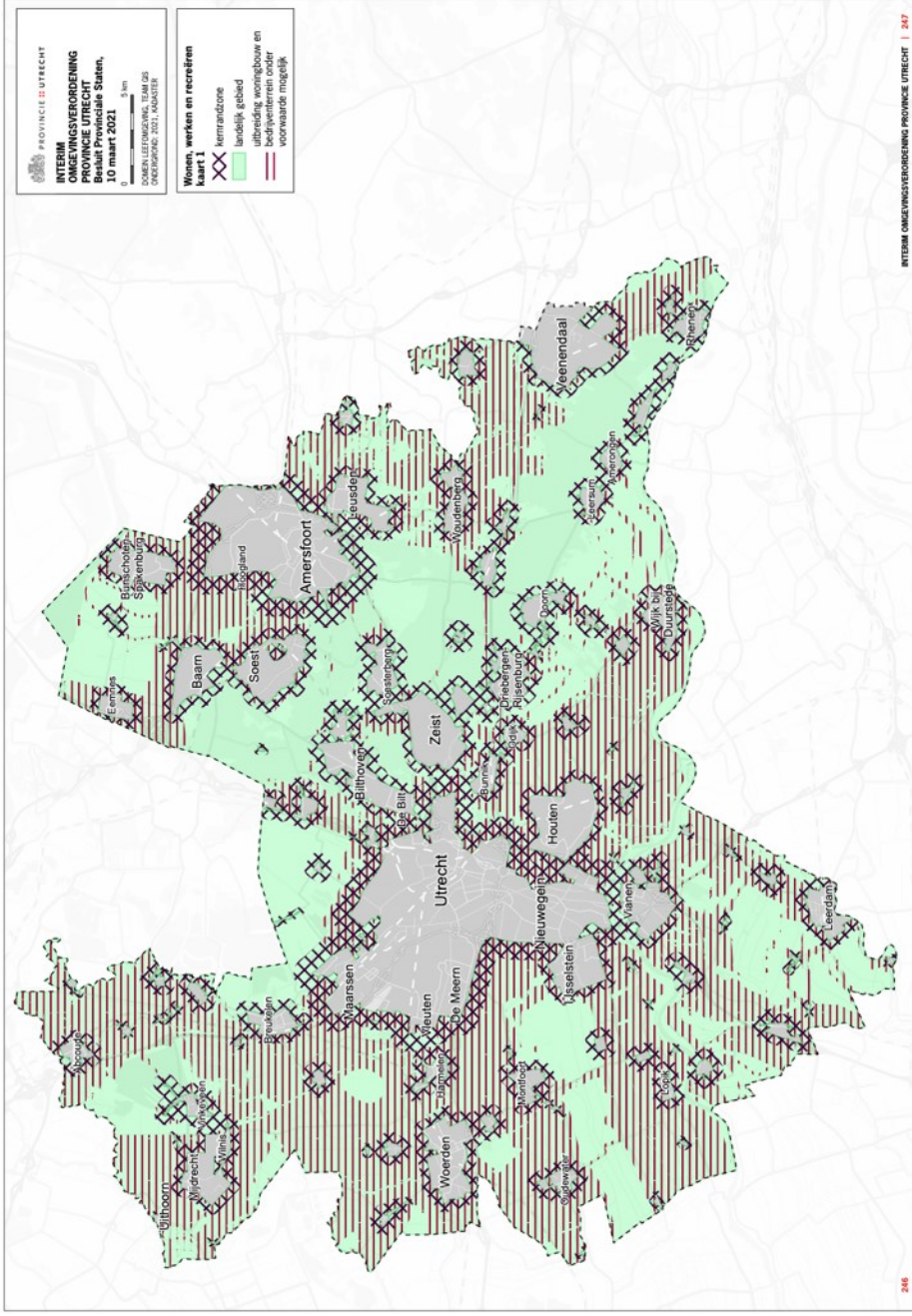
In de (instructie-)regels wordt nergens gesproken over *tijdelijke* woonfuncties buiten de stedelijke contouren. Dat impliceert dat eventuele tijdelijke woningen moeten voldoen aan de instructieregels voor permanente woningbouw.

In bijlage 3 zijn de verschillende (instructie-)regels uit de Interim Omgevingsverordening benoemd die betrekking hebben op woningbouw buiten bestaand stedelijk gebied.

Het kan echter voor sommige gemeenten in de provincie nodig zijn om ruimte te zoeken voor flexwonen buiten de bestaande stedelijke contouren. Omdat er binnenstedelijk geen mogelijkheden zijn en de vraag naar flexwonen, goed onderbouwd, wel degelijk aanwezig is en bijdraagt aan het versnellen van de groei van de woningvoorraad. Wat zijn dan (toch) de mogelijkheden?

De kaarten 'Wonen, werken en recreëren' kaart 1 en 2 van de interim omgevingsverordening geven aan hoe groot de stedelijke gebieden zijn, met op kaart 1 de kernrandzone en de (zoek)gebieden 'uitbreiding woningbouw en bedrijventerreinen onder voorwaarden mogelijk'. Zie hiervoor de volgende pagina.





### Verkenning intern

Vanuit verschillende invalshoeken bestaat de vraag naar versnelling voor woningbouw. Dat vraagt om het verkennen van de mogelijkheden, binnen en buiten de (vastgestelde) beleidskaders.

Voor welke doelgroepen en voor wat voor woonvormen is afwijking van beleid wenselijk om zo (tijdelijk) te voorzien in extra huisvesting.

Uit eerste overleggen met SRO/GRO blijkt dat er weinig mogelijkheden worden gezien voor tijdelijke functies buiten de contouren.

Vanuit het programma Versnelling Woningbouw en het kernteam regionaal programmeren wonen & werken is inmiddels aangegeven dat het raadzaam lijkt om als provincie een algemene lijn te ontwikkelen over hoe om te gaan met de vraag naar ruimte voor tijdelijke woningen buiten het stedelijk gebied. Dit mede gezien de druk van buiten (BZK, gemeenten), gekoppeld ook aan specifieke doelgroepen (o.a. taakstelling huisvesting vergunninghouders en arbeidsmigranten) en aan versnelling van realisatie van woningen.

Vragen die daarbij naar voren komen zijn:

- *Kan en/of wil de provincie tijdelijke locaties (voor specifieke doelgroepen) buiten het stedelijk gebied, onder voorwaarden, faciliteren;*
- *Wat zijn de mogelijkheden op basis van bestaand beleid (het lijkt van niet), en als niet, wil de provincie wel een opening bieden? Wil de provincie de mogelijkheid voor tijdelijke woningen borgen? En wat is dan tijdelijk?*
- *Gaat het daarbij ook om de grootte van de locatie? Mede in relatie tot de vraag welke investeringen zijn er nodig om een locatie geschikt te maken, en wat als de tijdelijke woningen weer weg gaan? Welke voorwaarden horen bij tijdelijk bouwen?*

### Vervolg / voorstel

In een plan van aanpak Flexwonen worden acties opgenomen voor de eerste stappen in dit vraagstuk. Aan het uitwerken van een voorstel wordt meegewerkt vanuit het programma Versnelling Woningbouw: de regio-accounthouders en de beleidsadviseur en een deelnemer vanuit

het kernteam regionaal programmeren wonen en werken. Vanuit Ruimte: SRO/GRO.

### Wonen op een vakantiepark

Permanent wonen op een vakantiepark past niet in de basisprincipes voor verstedelijking in de OpU. Uit het onderzoek naar vitaliteit van vakantieparken komt naar voren dat er wel degelijk sprake is van (permanent) wonen op een aantal parken in de provincie Utrecht. Deze situaties zijn echter niet legaal.

Niet alleen de provincie Utrecht werkt aan het versnellen van woningbouw, ook het rijk zet momenteel fors in op het realiseren van versnelling. Een van de instrumenten die de Tweede Kamer daarbij wil inzetten is het wonen op vakantieparken planologisch mogelijk maken. Daartoe heeft de Tweede kamer in een motie BZK opdracht gegeven om de Bor (= Besluit Omgevingsrecht) aan te passen waardoor de mogelijkheden voor het legaliseren van permanente bewoning op vakantieparken uitgebreid wordt. Met deze voorgenomen aanpassing wordt het mogelijk om middels een omgevingsvergunning permanente bewoning, object gebonden, toe te staan. De peildatum van bewoning (voor 31-10-2003) wordt daarbij vervangen door de eis dat de betreffende recreatiewoning vóór 1-1-2019 moet zijn gebouwd.

De provincie Utrecht heeft, via het IPO, tegen deze wijziging bezwaren ingebracht. Omdat het permanent bewonen van recreatiewoningen op vakantieparken de recreatieve functies van de betreffende parken ondermijnd.

De voorgenomen wijziging betreft een discretionaire bevoegdheid en geeft bewoners geenszins een automatisch recht op een omgevingsvergunning. Gemeenten kunnen in een beleidsregel aanvullende voorwaarden stellen.

Ook provincies kunnen in hun omgevingsverordening nadere regels op nemen over de inhoud van omgevingsvergunningen tot afwijking van het bestemmingsplan.



In de interim Omgevingsverordening is dat in feite al gebeurd door aan te geven dat de bestemming Recreatiewoningen omvorming tot permanente bewoning uitsluit en dat stedelijke functies in het buitengebied getransformeerd mogen worden naar wonen, behalve recreatiewoningen.

#### *Vervolg*

De wijzigingen van de Bor op dit onderdeel worden gevolgd en zullen ook betrokken worden bij een eventuele pilot voor transformatie van een niet-vitaal vakantiepark naar wonen.

### 3. Flexcarrousel

De gemeente Utrecht heeft het voortouw genomen voor het onderzoek naar mogelijkheden om flexwoningen meer flexibel en langer in te kunnen zetten.

Ook de provincie Gelderland is actief op het terrein van flexwonen en heeft dezelfde gedachte als de gemeente Utrecht. Na contact met elkaar is er een vliegwielt ontstaan, doordat steeds meer gemeenten en provincies hebben aangegeven graag te willen aanhaken. Een eerste overleg heeft plaatsgevonden op 14 april 2021. Daarbij waren aanwezig zes provincies, drie gemeenten, Platform31 en het Expertisecentrum Flexwonen. Het ministerie van BZK kon op het laatste moment helaas niet aansluiten, maar wil dat wel graag.

Afgesproken is dat er in klein verband gewerkt zal worden aan een eerste opzet (gemeente Utrecht, Platform31, Expertisecentrum Flexwonen, BZK, provincies Zuid-Holland, Overijssel en Noord-Brabant). Daarnaast zal een meer permanent netwerk voor flexwonen worden opgezet. Vergelijkbaar met het interprovinciaal netwerk voor arbeidsmigranten. Maar dan aangevuld met gemeenten.

#### *Vervolg*

Voorgesteld wordt dit proces om te komen tot een goed werkende variant van een 'flexcarrousel' op de voet volgen en afhankelijk van de uitkomsten de rol van de provincie Utrecht in de uitvoering bepalen.

### 4. Maatwerk

In dit Kennisdocument zijn een aantal voorbeelden gegeven van vragen vanuit verschillende gemeenten aan de provincie voor ondersteuning bij projecten die bijdragen aan het versnellen van woningbouw. In deze paragraaf een iets uitgebreidere toelichting op deze projecten en de vragen die gemeenten aan de provincie hebben gesteld.

#### *Gemeente Vijfheerenlanden – project HUIS-BAAS*

Dit project biedt woningen aan dak- en thuisloze jongeren in de leeftijd van 18-27 jaar. De gemeente Vijfheerenlanden wil hiervoor ongeveer 32 flexwoningen realiseren, samen met LekstedeWonen, aan de Langeweg 6 in Vianen. De jongeren die in aanmerking komen voor een HUIS-BAAS-woning doen automatisch mee aan MDT-BAAS (maatschappelijke diensttijd). Met dit intensieve programma gaat de jongere aan de slag met zijn/haar talenten, wat doet iemand graag en wat wil hij/zij gaan doen. Met als doel dat deze jongeren op eigen benen komen te staan, met een baan die bij hen past en de zelfstandigheid die hoort bij een échte HUIS-BAAS.

Aan de provincie Utrecht is gevraagd om hierin te participeren. Met daarbij het accent op de flexwoningen.

De provincie Utrecht kijkt of co-financiering op de woningen mogelijk is. De gemeente en de corporatie werken hiervoor het project verder uit.

#### *Gemeente Bunnik – Stationsgebied*

Er wordt door de gemeente gewerkt aan een gebiedsvisie voor het stationsgebied. Voor een deel van dit gebied, de Twaalf Apostelen, gaat het daarbij om transformatie van kantoor naar wonen. Om de tijd tot

daadwerkelijk realisatie te overbruggen wordt nagedacht over tijdelijk wonen op delen van dit gebied. Voor een periode van 10 jaar. Een combinatie van kamers en zelfstandige units.

De doelgroepen waarvoor dit gerealiseerd zou kunnen worden zijn spoedzoekers, starters, vergunninghouders, studenten e.d. Breed inzetbaar.

De gemeente Bunnik maakt de vraag concreter, waarna de provincie kan bekijken waar de provincie bij kan dragen, zowel in kennis, capaciteit als eventueel financieel, in dit project.

#### *Gemeente Woudenberg – Klein maar Fijn Woudenberg*

De gemeente voert een inventarisatie uit naar mogelijke locaties voor Klein maar Fijn wonen. Daarbij gaat het om een drietal kleine woonvormen, namelijk tiny houses, kleine woningen (niet zelfvoorzienend en tijdelijk) en kleine woonvormen (zelfvoorzienend, permanent).

De gemeente heeft de provincie Utrecht om ondersteuning gevraagd.

#### *Gemeente IJsselstein – locatie voor tijdelijke woningen buiten stedelijk contour*

De gemeente IJsselstein heeft in haar recent vastgestelde woonvisie een bouwopgave vastgelegd, gebaseerd op de woningbehoefte en het versterken van de vitaliteit van de gemeente. Op basis daarvan is een locatiestudie uitgevoerd voor het realiseren van 2.500 woningen tot 2030. Naast binnenstedelijke locaties zal een groot deel van deze woningen gerealiseerd moeten worden buiten het bestaande stedelijk gebied. Dit vraagt de komende tijd om een intensief traject met diverse partijen, waaronder de provincie, voordat deze woningen daadwerkelijk gerealiseerd kunnen worden.

In de tussentijd is de druk op de woningmarkt onverminderd groot, wordt deze in de sociale huursector nog extra vergroot door de verhoogde taakstelling voor vergunninghouders, de uitstroom uit de MO/BW en de arbeidsmigranten. De gemeente IJsselstein wil daarom tijdelijk 50-100 woningen realiseren aan de noordkant van IJsselstein. Er zijn hiervoor geen mogelijkheden binnen het huidige stedelijk gebied.

De gemeente IJsselstein vraagt aan de provincie naar mogelijkheden voor het realiseren van deze tijdelijke woningen. Een van de obstakels zijn de instructieregels in de interim-omgevingsverordening en hoe kan gewaarborgd worden dat de locatie daadwerkelijk tijdelijk wordt gebruikt en daarna weer terug-ontwikkeld wordt naar het huidige gebruik, namelijk weiland.

#### *Vervolg*

Via de regiocoördinatoren en de recent aangestelde regionaal kansenmaker statushouders/asielzoekers worden de ondersteuningsvragen begeleid en waar nodig verder uitgezet in de organisatie. Ook nieuwe vragen komen via hen binnen bij de provincie Utrecht.

## 5. Arbeidsmigranten

### Onderzoek arbeidsmigranten

Een aantal gemeenten in de provincie Utrecht hebben aangegeven dat zij specifieke vragen hebben liggen voor het realiseren van huisvesting voor arbeidsmigranten. Denk daarbij aan Houten, IJsselstein en Oudewater. Bij een aantal andere gemeenten is er wel sprake van een gevoel van urgentie, maar inzicht in de omvang en de aard van de vraag ontbreekt veelal. Ook is het vaak niet duidelijk waar arbeidsmigranten nu wonen/gehuisvest zijn, voor welke categorie arbeidsmigranten huisvesting nodig is en voor welke periode. Er zijn verschillende opleidingsniveaus waarop arbeidsmigranten actief zijn binnen de arbeidsmarkt en ook de duur van het verblijf in Nederland kan sterk verschillen.

Voor een goed beeld van de situatie in de provincie Utrecht heeft Companen/Decisio in opdracht van de provincie onderzoek uitgevoerd naar de arbeidsmigranten in de Utrechtse gemeenten.

Rondom dit onderzoek is een projectgroep geformeerd, met daarin vertegenwoordigers van gemeenten uit de drie regio's in de provincie.

Bij het onderzoek naar arbeidsmigranten zijn binnen de provincie Utrecht twee programma's/werkvelden betrokken. Het onderzoek is geïnitieerd vanuit het programma Versnelling Woningbouw, maar heeft een grote relatie met de Economische Visie. De arbeidsmigranten leveren een grote bijdrage aan de economie in het Utrechtse. Goede huisvesting maakt het aantrekkelijk voor werknemers om hier te werken en het verhoogt de efficiëntie van de inzet van de arbeidsmigranten voor de werkgevers. Een goede huisvesting dicht bij de werklocaties heeft invloed op het aantal en de afstand van de mobiliteitsbewegingen. Daarnaast wordt door goede huisvesting voor deze specifieke groep ook deels ruimte vrij gemaakt in de bestaande woningvoorraad voor de reguliere woningzoekenden.

Het onderzoek geeft dan ook inzicht in de situatie van de arbeidsmigranten in de provincie Utrecht, vanuit de beide invalshoeken.

#### *Rapport 'Arbeidsmigranten in de Utrechtse gemeenten'*

Medio april 2021 heeft Companen/Decisio het onderzoek opgeleverd. Een korte samenvatting van de resultaten.

##### ◆ *Werkplekken arbeidsmigranten*

In de provincie Utrecht werken circa 32.510 arbeidsmigranten. Dat is ongeveer 4% van het totaal aantal banen. De regio U16 is de belangrijkste werkregio voor de arbeidsmigranten. De belangrijkste werkgemeenten in de U16 zijn Utrecht (11.340) en Houten (3.255). In de regio Amersfoort Amersfoort (2.695) en Bunschoten (825) en in de Foodvalley Renswoude (3.055). Daarbij moet wel de aantekening gemaakt worden dat een van de arbeidsmigranten in dienst van een uitzendbureau ook als werkende op het adres van de uitzender worden geregistreerd en niet bij de werkgever zelf.

De zes belangrijkste werksectoren zijn de uitzendbranche (30%), de horeca, zakelijke dienstverlening, detailhandel, industrie en groothandel. Er is in de provincie Utrecht niet echt sprake van seizoenspieken onder arbeidsmigranten. Er is een lichte daling te zien in januari, maar deze is meer te verklaren vanuit eindejaar-factoren dan vanuit seizoenswerk. De prognose laat zien dat het aantal arbeidsmigranten tot 2030 nog sterk zal toenemen en daardoor toe zal groeien naar 49.800 tot 56.000 mensen.

##### ◆ *Huisvesting arbeidsmigranten*

Naar schatting wonen er 31.590 arbeidsmigranten in de provincie. Ook hierbij is de regio U16 de belangrijkste regio.

Uit de inventarisatie onder gemeenten in combinatie met de beschikbare data blijkt dat de meeste arbeidsmigranten in de steden wonen en dat er sprake is van clustering van arbeidsmigranten in de goedkope woonwijken. De stad Utrecht is de belangrijkste woongemeente voor geregistreerde arbeidsmigranten in de provincie. Daarna Amersfoort en Nieuwegein.

◆ *Arbeidsmigranten naar short-, mid- en longstay*

Van de geregistreerde arbeidsmigranten woont 50% langer dan een jaar in de provincie. Circa 19% langer dan 3 jaar. Er zijn wel verschillen tussen de regio's: In de Foodvalley verblijven arbeidsmigranten vaker een korte periode. In de U16 wonen gemiddeld de meeste permanente vestigers.

De huisvestingsopgave voor de short- en midstay verschilt vanuit de behoefte heel beperkt. Men wenst wel graag een goede woning, waarbij de normen van het SNF een handzaam minimum-vereiste vormen.

De opgave voor de longstay-arbeidsmigranten concentreert zich op de reguliere woningmarkt.

◆ *Confrontatie wonen en werken door arbeidsmigranten*

Op basis van mobiliteitsstromen en de gegevens van geregistreerde woon- en werkplekken is een inschatting gemaakt de totale populatie arbeidsmigranten in Utrecht. Daaruit blijkt dat er 31.590 arbeidsmigranten in de provincie Utrecht wonen/verblijven (zie figuur op de volgende pagina).

Gelet op de groei van de arbeidsmigranten in de komende jaren volgt hieruit een huisvestingsopgave van 11.835 plekken tot 2030. Verdeeld over de verschillende groepen arbeidsmigranten volgt daaruit een aanvullende behoefte van ruim 8.000 plekken in de short- en midstay en 3.420 in de longstay (zie figuur op de volgende pagina).

*Aanbevelingen*

De huisvestingsopgave voor arbeidsmigranten is een regionale opgave die over gemeentegrenzen heen gaat. Idealiter wordt deze opgave dus regionaal opgepakt. In het rapport wordt voorgesteld dit te doen in de drie bestaande regio's binnen de provincie Utrecht. Voorgesteld wordt regionale samenwerkingstafels in te richten, waarin deelnemen de provincie Utrecht, de betreffende gemeenten, samen met huisvesters, werkgevers en uitzenders. Vanuit deze regionale samenwerkingstafels kan gewerkt worden aan de huisvestingsopgave voor arbeidsmigranten.

Naast het regionaal aanpakken van de huisvestingsopgave is het ook van belang dat deze huisvestingsopgave een plek krijgt in gemeentelijk beleid en is het waardevol hiervoor een bestuurlijke trekker aan te wijzen (vanwege portefeuille-overstijgend belang: wonen, economie en openbare orde). De integraliteit van het vraagstuk vraagt binnen de gemeente nadere afstemming, door een lokale aanpak.

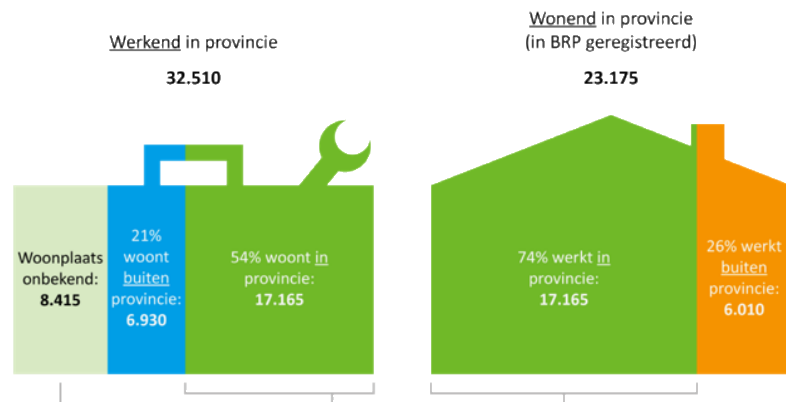
Elementen daarbij zijn inbedding in ruimtelijk beleid om invulling te geven aan de huisvestingsopgave, wonen in woonwijken en het bouwen aan draagvlak bij inwoners/omwonenden. Daarnaast is handhaving belangrijk.

*Vervolg*

De uitkomsten en aanbevelingen uit het rapport 'Arbeidsmigranten in de Utrechtse gemeenten' worden aan de gedeputeerde Wonen en de gedeputeerde Economische zaken voorgelegd in de PO's van 17 mei 2021. Samen met de aanbevelingen van de gesprekstafel arbeidsmigranten (zie hierna).

Hierna kan uitvoering gegeven worden aan de aanbevelingen.

Inschatting aantal niet-geregistreerde woonachtige arbeidsmigranten in de provincie Utrecht, 2019



**i** Over het algemeen wonen arbeidsmigranten dichtbij hun werkplek. We nemen voor deze doorrekening aan dat de niet-geregistreerde arbeidsmigranten die in de provincie werken, ook in de regio wonen.

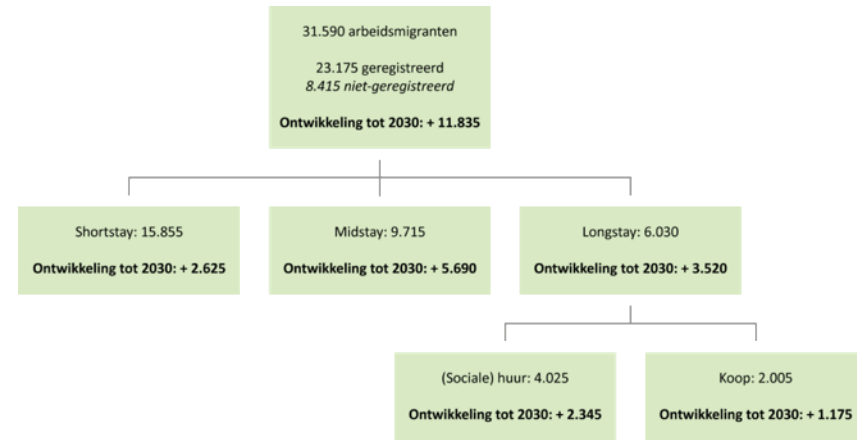
Feitelijk  
Inschatting



Totaal aantal wonenden: 31.590

Bron: Companen (2020), op basis van CBS microdata

Inschatting huisvestingsopgave provincie Utrecht tot 2030



Bron: Companen (2020), op basis van CBS Microdata

## Gesprekstafel arbeidsmigranten

Op 28 januari 2021 heeft een eerste gesprekstafel arbeidsmigranten plaatsgevonden. Deze eerste tafel was toegespitst op de regio U16.

### *Deelnemers gesprekstafel U16*

Bij deze gesprekstafel waren aanwezig een aantal grotere werkgevers voor arbeidsmigranten. Evenals een aantal uitzendbureaus en huisvesters voor arbeidsmigranten en een aantal gemeenten.

- *Werkgevers:*

Westfort, IJsselstein (slachterij en vleesverwerker)

PostNL, Utrecht/Nieuwegein

XPO, Nieuwegein (logistiek)

Jumbo, Woerden/Nieuwegein

AH Online, Utrecht

- *Uitzendbureaus:*

OTTO Workforce

Tempo Team

HOBII

Covebo

- *Huisvesters:*

StaySolutions

EE Accommodations

Homeflex

- *Gemeenten:*

Nieuwegein, Houten, IJsselstein en Woerden/Oudewater.

Het verslag van de gesprekstafel is opgenomen in de bijlage.

### *Aanbevelingen/actiepunten nav gesprekstafel*

De actiepunten die uit het gesprek naar voren komen zijn op te delen in drie groepen met samenhangende punten:

- *Zichtbaar maken van behoefte en urgentie*

Er is een groot tekort aan huisvestingsmogelijkheden in de provincie Utrecht voor arbeidsmigranten. Daardoor zoekt men andere oplossingen, zoals meerdere mensen in een reguliere woning of huisvesting verder weg (veel vervoersbewegingen).

De urgentie voor snel aan de slag gaan is groot. Gemeenten en marktpartijen met support van de provincie moeten daarmee aan de slag.

Niet alleen grootschalige locaties zijn nodig. Er is ook behoefte aan kleinschalige oplossingen voor agrarische ondernemers en arbeidsmigranten die hier langer verblijven.

Werk aan betere beeldvorming over het belang van arbeidsmigranten en de daarmee samenhangende huisvesting.

- *Belang van bestuurlijke agendering (zowel provincie als gemeenten)*

Zorg dat bestuurders het onderwerp agenderen en eraan gaan trekken. Denk na over de arbeidsmarktgevolgen van bedrijfsvestiging. Bij inzet van arbeidsmigranten volgt ook een huisvestingsbehoefte. Neem dit mee in vestigingsvoorwaarden.

Gemeenten hebben behoefte aan regionale samenwerking. Voorkom een aanzuigende werking als een gemeente een locatie realiseert.

Laat wethouders Economische Zaken gezamenlijk optrekken met de wethouders Wonen/Ruimtelijke Ordening. Arbeidsmigratie is primair een economisch vraagstuk en huisvesting is daar een afgeleide van. Werkgevers kunnen hun belang voor de lokale/regionale economie inzetten om het onderwerp 'huisvesting arbeidsmigranten' goed te agenderen en adresseren.

Zorg naast huisvesting ook voor aandacht voor taal en integratiemogelijkheden voor arbeidsmigranten.

- *Bouwstenen voor actie*

Start een of enkele pilots, die bestuurlijk gedragen worden.

Leer van de aanpak van andere provincies, zoals Noord-Brabant.

Denk daarbij aan regiotafels om huisvestingsproces te ondersteunen en aan te jagen.



Het beter delen van kennis. Er zijn veel goede voorbeelden beschikbaar. Zorg voor ontsluiting van deze informatie.

#### *Vervolg / voorstel*

De gespreks-/dialoogtafel heeft meerdere goed uitvoerbare actiepunten opgeleverd. Waarbij verschillende in samenhang opgepakt en uitgewerkt kunnen worden.

Het delen van kennis wordt in dit Kennisdocument al uitgewerkt middels een instrumentenkoffer.

Het onderzoek van Companen/Decisio geeft meer inzicht in de situatie rondom arbeidsmigranten in de provincie Utrecht. Samen met de actiepunten uit deze gesprekstafel wordt voorgesteld om:

1. Het onderwerp als provincie op de agenda te zetten in bestuurlijke regionale overleggen. Naar aanleiding van de uitkomsten van het onderzoek naar arbeidsmigranten kijken of dat voor alle drie de regio's van evenveel belang is.
2. Instellen van een of meerdere regiotafels, naar voorbeeld van Noord-Brabant, maar uiteraard passend bij de Utrechtse situatie (zie volgende alinea).  
Waarbij voor de regio's Amersfoort en Foodvalley eerst een voorbereidende gesprekstafel gehouden kan worden, zoals nu reeds in de U16 is gedaan.
3. Afspraken voor een gezamenlijke regionale aanpak vastleggen in een (intentie-)overeenkomst.
4. Het stimuleren van een of meerdere pilots voor huisvesting van arbeidsmigranten in gemeenten waar nu reeds een concrete vraag ligt. Denk aan IJsselstein (grote locatie) en Houten (agrarische locatie).

#### *Regiotafels*

Denk hierbij aan een overleg tussen gemeenten, marktpartijen en andere stakeholders, met als doel een regionaal netwerk op te bouwen en te verstevigen. De focus kan daarbij liggen op gezamenlijkheden tussen deze partijen, zoeken naar versnelling, verbetering bij vraagstukken, het slechten van knelpunten en prioriteren van doelen.

Daarbij wordt informatie en dilemma's uitgewisseld en wordt toegewerkt naar een gezamenlijke agenda en uiteindelijk naar concrete afspraken. De provincie kan deze tafels stimuleren en faciliteren, maar de betreffende regio's (gemeenten en andere stakeholders) zijn verantwoordelijk voor het succes en functioneren ervan. Voor deze regiotafels kan aangesloten worden bij reeds bestaande overlegstructuren.

#### *Utrechtse instrumentenkoffer/webdossier*

De Utrechtse instrumentenkoffer of webdossier is bedoeld om kennis en voorbeelden te delen op het gebied van arbeidsmigranten en de huisvesting van arbeidsmigranten. Gericht op de Utrechtse situatie. Afhankelijk van de uitkomsten van de gesprekstafel en het onderzoek naar arbeidsmigranten kan de inhoud verder worden aangescherpt.

#### *Basisopbouw instrumentenkoffer arbeidsmigranten*

- *Verwijzing naar wet- en regelgeving (rijk, provincie en gemeenten)*
  - Bestemmingsplan
  - Provinciale verordening
  - Regionale huisvestingsverordening (o.a. splitsing woonruimte)
  - Huurwetgeving
  - Inschrijven in BRP, NRI of toeristenregistratie
  - Rapport 'Roemer'
- *Voorbeelden van beleid en regelgeving van andere gemeenten en provincies*
- *Platform bedrijven (participatie)*
- *Convenantvormen met huisvesters en bedrijven/sectoren*
- *Voorbeelden van huisvestingsprojecten*
- *Verwijzing naar het Expertisecentrum Flexwonen*
- *Verwijzing naar de websites van de Stichting Normering Flexwonen (SNF) en Agrarisch Keurmerk Flexwonen (AKF).*
- *Monitoring via periodiek onderzoek*

#### *Vorm instrumentenkoffer*

De meest handige manier om veel informatie beschikbaar te maken is via een website. Daarvoor kan gebruik gemaakt worden van de webpagina Versnelling Woningbouw. Daar binnen komt een sub-pagina flexwonen beschikbaar waar dit webdossier in wordt opgenomen.

#### *Vervolg*

De uitwerking wordt momenteel verder gezamenlijk opgepakt. Waarna de instrumentenkoffer gepubliceerd kan worden op een subpagina van de webpagina Versnelling Woningbouw van de provincie. Hierdoor wordt de instrumentenkoffer breed beschikbaar gesteld binnen de provincie Utrecht (en daarbuiten).



## Bijlagen



## Bijlage 1: Vraagontwikkeling en behoefte doelgroepen Flexwonen

In deze bijlage is de vraagontwikkeling en behoefte aan flexwonen per doelgroep uitgewerkt, aan de hand van de handreiking 'Aan de slag met flexwonen!', van Platform31 en het Expertisecentrum Flexwonen. Hierin zijn o.a. tools opgenomen om een indruk te krijgen van de vraag en ontwikkeling van de verschillende doelgroepen die gebruik maken van flexwonen.

In de handreiking worden 11 doelgroepen onderscheiden:

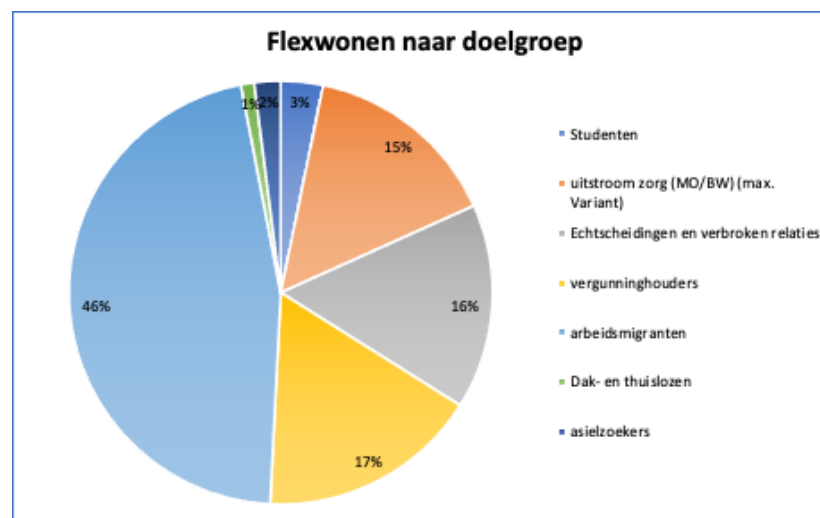
- ◆ *Hbo- en wo-studenten*
- ◆ *Mbo-studenten*
- ◆ *Arbeidsmigranten*
- ◆ *Expats/buitenlandse kenniswerkers*
- ◆ *Vergunninghouders*
- ◆ *Uitstroom maatschappelijke opvang en beschermd wonen*
- ◆ *Echtscheidingen en andere verbroken relaties*
- ◆ *Huisuitzettingen en gedwongen verkoop*
- ◆ *Tijdelijke huisvesting door herstructurering*
- ◆ *Zwerfjongeren*
- ◆ *Ex-gedetineerden.*

Maar deze lijst is niet uitputtend. Er zijn vele doelgroepen voor flexwonen te onderscheiden. Ook zijn niet alle doelgroepen voor elke gemeente even relevant.

Op basis van deze handreiking en naar voorbeeld van het concept programmaplan Flexwonen van de provincie Zuid-Holland<sup>5</sup>, is hieronder een inschatting gemaakt van de behoefte aan flexwonen voor verschillende doelgroepen in de provincie Utrecht.

<sup>5</sup> Concept programmaplan Flexwonen Zuid-Holland, opgesteld door BMC en de provincie Zuid-Holland, maart 2021.

Waar beschikbaar aan de hand van actuele specifieke cijfers voor de provincie Utrecht en waar geen Utrechtse cijfers beschikbaar zijn berekend als afgeleide van landelijke cijfers en het Utrechtse aandeel daarin. In de provincie Utrecht woont ongeveer 8% van de Nederlandse bevolking (CBS-Stateline, inwoners NL en per provincie op 1 januari 2021).



Het cirkeldiagram is gebaseerd op de geschatte cijfers voor 2021, zoals weergegeven in onderstaande tabel. De onderbouwing per doelgroep staat in de volgende paragraaf.



Doelgroep	aantal personen per jaar	percentage
Studenten	160	3
uitstroom zorg (MO/BW) (max. Variant)	750	15
Echtscheidingen en verbroken relaties	780	16
vergunninghouders	840	17
arbeidsmigranten	2300	46
Dak- en thuislozen	50	1
asielzoekers	100	2
expats/kenniswerkers	niet geraamd	
huisuitzettingen	niet geraamd	
tijdelijke herhuisvesting herstructurering	niet geraamd	
ex-gedetineerden	niet geraamd	
<b>Totaal</b>	<b>4980</b>	<b>100</b>

Rood = schatting

Samenvattend wordt ingeschat dat er in de komende jaren, in potentie, jaarlijks een behoefte is aan flexwoningen voor 4980 inwoners. Zij wonen uiteraard niet allemaal alleen en soms samen; maar het geeft een indicatie. Deze behoefte-raming is indicatief en geeft inzicht in de onderlinge verhoudingen tussen de doelgroepen.

Hier is de provinciale behoefte weergegeven. Per gemeente zijn er natuurlijk verschillen over de verdeling naar doelgroep en de druk op de woningmarkt.

## Cijfers naar doelgroep

### Studenten

Studenten 'op kamers' horen ook tot de doelgroep voor flexwonen, omdat zij vaak een tijdelijk huurcontract hebben welke eindigt in het jaar dat de studie is afgerond.

De landelijke monitor studentenhuisvesting geeft informatie over de studenten in de provincie Utrecht.

In de monitor worden drie studiesteden benoemd in de provincie Utrecht: Utrecht (HBO, WO en MBO), Amersfoort (HBO en MBO) en Nieuwegein (MBO).

In het collegejaar 2019-2020 woonden er 31.630 uitwonende studenten in deze drie steden. Hiervan gaat 31% naar het HBO, 60% naar de universiteit en 9% naar het MBO.

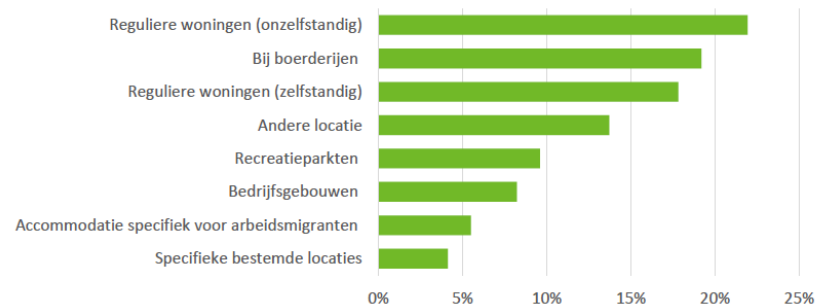
Tot het studiejaar 2027-2028 wordt een groei verwacht van elk jaar 160 studenten; vooral (door) internationale wo-studenten.

### Arbeidsmigranten

Uit het onderzoek van Companen/Decisio, *Arbeidsmigranten in de Utrechtse gemeenten*, april 2021, blijkt dat er in 2019 23.175 arbeidsmigranten geregistreerd woonachtig zijn in de provincie Utrecht. Omdat bekend is dat niet iedere arbeidsmigrant zich inschrijft in de bevolkingsregister, is er een inschatting gemaakt, op basis van pendelstromen van het aantal arbeidsmigranten dat daarnaast ook in provincie Utrecht verblijft. Daarmee komt het totaal aantal arbeidsmigranten dat woont/verblijft in de provincie Utrecht geschat op 31.590 mensen. Dat zijn zowel de short-/midstay als de longstay arbeidsmigranten. In figuur 1 de type locaties waar vermoedelijk arbeidsmigranten wonen in de provincie Utrecht.

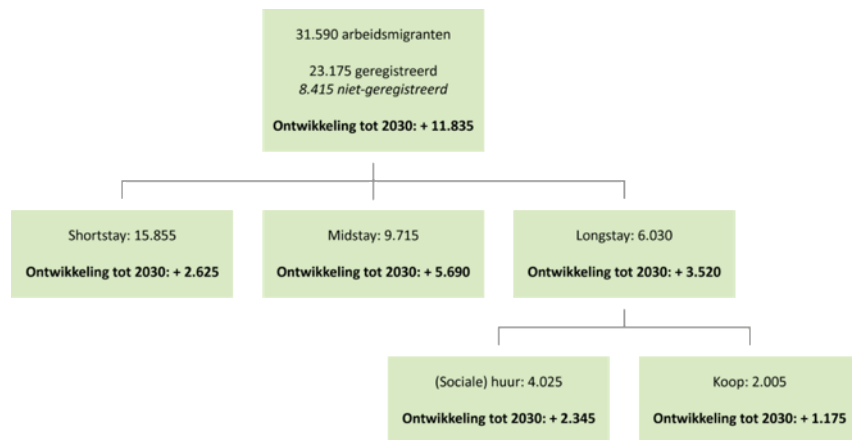
Op basis van economische scenario's is een doorrekening gemaakt naar 2030. De verwachting is dat het aantal benodigde woonplekken zal groeien tot 2030 met 11.835 plekken. In figuur 2 de verdeling nu en tot 2030.

Figuur 1: type locaties waar vermoedelijk arbeidsmigranten wonen



Bron: Aanbodinventarisatie Utrechtse gemeenten binnen de provincie Utrecht (2021)

Figuur 2: Inschatting huisvestingsopgave provincie Utrecht tot 2030



Bron: Companen (2020), op basis van CBS Microdata

De groep arbeidsmigranten is een grote doelgroep voor flexwonen. Veel arbeidsmigranten wonen in onzelfstandige reguliere woningen (verkamerd), op boerderijen en andere locaties. Maar er woont ook een groot deel in reguliere woningen zelfstandig. Daarbij gaat het in veel

gevallen om 1 huishouden met een verblijf langer dan 3 jaar in Nederland (de longstay).

De behoefte voor flexwonen door arbeidsmigranten wordt gevormd door de mensen in de short- en midstay. En betreft een combinatie van het verbeteren van de woonsituatie nu, waaronder het vrij maken van verkamerd verhuurd reguliere woningen, en de verwachte groei van de arbeidsmigranten in de komende jaren.

Alleen al voor de groei zijn de komende jaren ruim 800 flexplekken per jaar nodig (8.315 tot 2030). Daarnaast is er op korte termijn een grote behoefte aan flexplekken ter vervanging van de huidige woonplekken in de bestaande woningvoorraad en op andere niet voor wonen bedoelde locaties. Van de huidige arbeidsmigranten woont ongeveer de helft op een locatie die niet bedoeld is voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Deze woonruimte zou idealiter vervangen moeten worden door specifieke locaties voor short- en midstay arbeidsmigranten. Het gaat dan om woonplekken voor ongeveer 15.000 tot 16.000 arbeidsmigranten. Voor de huidige behoefteberekening vertalen we dit in 1.500 flexplekken per jaar.

De totale behoefte voor arbeidsmigranten komt daarmee op 2.300 plekken per jaar (800 groei en 1.500 vervanging).

#### Expats/buitenlandse kenniswerkers

In 2019 heeft Decisio een Quicksan uitgevoerd met een vraag- en aanbodanalyse van huisvesting voor internationals in de provincie Utrecht. Tot deze doelgroep worden internationale werknemers met een inkomen hoger dan € 40.000 gerekend.

In de provincie Utrecht werkten in 2017 13.600 kenniswerkers. Daarvan woonden er 7.900 ook in de provincie Utrecht. Voor een ander deel is de woonplaats onbekend (1.000 mensen). De overige kenniswerkers wonen buiten de provincie Utrecht en pendelen op- en neer.

Het grootste deel van de kenniswerkers woont in Utrecht (4.200) en Amersfoort (700). De prognose is dat deze groep met gemiddeld 5,6% per jaar zal groeien tot 2030.

Expats behoren, gelet op hun inkomen, niet tot de doelgroep van beleid van de woningbouwcorporaties. Deze doelgroep wordt dan ook voor dit kennisdocument niet meegenomen.

#### *Vergunninghouders - asielzoekers*

De jaarlijkse taakstelling fluctueert sterk onder invloed van de snelheid van afhandeling van de asielaanvragen, gezinshereniging en conflicten in de wereld.

De taakstelling voor de eerste helft van 2021 is meer dan verdubbeld, naar 1.051 vergunninghouders voor de provincie Utrecht.

De taakstelling in de eerste helft van vorige jaar betrof 429 vergunninghouders. In de tweede helft 505 personen.

De taakstelling in de eerste helft van 2021 is dus al hoger dan in heel 2020.

De woningcorporaties hebben vorig jaar de taakstelling nagenoeg geheel gehuisvest. De grote vraag is echter of dat dit jaar ook gaat lukken.

Nadat de verplichte urgentiestatus van vergunninghouders per 1 juli 2017 uit de Huisvestingswet is gehaald kunnen gemeenten zelf bepalen welke categorieën woningzoekenden ze als urgentie categorie in de huisvestingsverordening wensen op te nemen. Dit betekent dat er geëxperimenteerd kan worden met flexibele opvang- en/of huisvestingsoplossingen. Ten denken valt aan het tijdelijk en gemixt huisvesten van verschillende doelgroepen en het aanbieden van opvang oplossingen in de buurt van de gemeente van uitplaatsing.

Mogelijk kan (gemengd) flexwonen soelaas bieden voor een deel van de huisvesting, zoals bijvoorbeeld in Delft, waar vergunninghouders succesvol met studenten samen zijn gehuisvest. In Rotterdam is de afspraak gemaakt om voor 40% van de vergunninghouders (met name alleenstaanden) een flexwoning te bouwen. Als elke gemeente zo zou rekenen en de taakstelling voor de tweede helft van 2021 zou gelijk zijn als die voor de eerste helft, dan is de behoefte aan flexwoningen voor stathouders in Utrecht circa 840 plekken ( $0,4 \cdot (1.051 \cdot 2)$ ).

Daarnaast ligt er ook nog een vraag vanuit het COA (Centraal Orgaan Asielzoekers) voor opvangmogelijkheden voor asielzoekers. Daarbij gaat het om tijdelijke locaties.

Ook hierbij gaat het om flexwonen-locaties. Er ligt een vraag voor .... Plekken.

#### *Echtscheidingen en verbroken relaties*

In Nederland ontstaan jaarlijks 30.000 nieuwe huishoudens door relatieverbreking. De acute woningbehoefte bij minstens één van de partners leidt tot noodoplossingen zoals wonen in recreatieparken, bij kennissen/familie of goedkope hotels. Aangenomen wordt dat een derde van het aantal echtscheidingen geholpen zou zijn met een flexwoning (10.000 mensen per jaar) in Nederland. Vertaald naar Utrecht (8% van de Nederlandse bevolking) schatten we de behoefte aan jaarlijks beschikbare flexwoningen daarmee op 780 per jaar.

#### *Huisuitzettingen*

Het aantal huisuitzettingen door woningcorporaties daalt al een aantal jaren. In 2018 was er sprake van 3.000 woningen huisuitzettingen door corporaties (nieuwsbericht Aedes, 10 oktober 2019). In de meeste gevallen is een huurachterstand (80%) de reden voor huisuitzetting, meestal bij alleenstaanden (84%). Omdat er meestal sprake is van huurschulden ligt herhuisvesting in een flexwoning van een woningcorporaties gecompliceerd. Daarom is er geen inschatting gemaakt van het aantal benodigde flexwoningen voor deze doelgroep.

Het aantal executieverkopen van koopwoningen, doordat hypotheek niet meer kunnen worden betaald is landelijk sterk afgenomen. Een van de redenen daar voor is dat hypotheek niet meer 'onder water' staan. Daarnaast hebben hypotheekverstrekkers in april 2020, als gevolg van de corona, de executieverkopen helemaal stil gelegd.

#### *Tijdelijke herhuisvesting door herstructurering*

Deze behoefte is sterk afhankelijk van de lokale situatie. Plannen voor ingrijpende renovatie of verduurzaming van woningen leiden soms tot

een vraag naar tijdelijke vervangende woonruimte voor bewoners. Traditioneel wordt de huidige bewoners de mogelijkheid geboden met een stadsvernieuwingsurgentie een andere woning te zoeken. Maar voor mensen die in de wijk willen blijven wonen kunnen tijdelijke woningen een tussenoplossing zijn. Een mooi voorbeeld daarvan is de maatwerk-vraag van de gemeente IJsselstein (zie paragraaf....). Omdat het zo lokaal en tijdgebonden is, wordt hier geen inschatten gemaakt van de behoefte aan flexwoningen voor deze doelgroep.

#### *Ex-gedetineerden*

Wanneer iemand uit de gevangenis komt en niet over huisvesting beschikt, is hij of zij er zelf verantwoordelijk voor om zich op tijd in te schrijven als woningzoekende in de regio waar hij of zij wil gaan wonen. Gemeenten krijgen een melding van terugkeer naar de samenleving of het verlot van een (ex-)gedetineerde. In sommige gemeenten krijgen ex-gedetineerden een urgentieverklaring als zij na hun detentie geen huis meer hebben. Jaarlijks komen in Nederland zo'n 35.000 mensen uit gevangenissen (opgave CBS 2000). Vertaald naar de provincie Utrecht zullen dat er circa 2.800 per jaar zijn. Het zijn met name de alleenstaande langgestraften (meer dan 6 maanden) die niet meer over een woning beschikken. Onbekend is hoe groot hun aandeel is in de totale groep die jaarlijks wordt vrijgelaten en of zij nog over woonruimte beschikken. In potentie zou de resocialisatie van een deel van de langgestrafte vrijgelaten gedetineerden gebaat zijn met flexwoningen met een gemengde samenstelling. Per gemeente verschilt de grootte van deze groep sterk. Er is daarom geen inschatting gemaakt van de behoefte naar flexwonen voor deze doelgroep.

## Bijlage 2: Locatieprofielen

Hieronder is per hoofdgroep een eerste overzicht van locatieprofielen opgenomen afkomstig uit verschillende bronnen en bedoeld als vertrekpunt ter aanscherping:

### 1. Toetreders/spoedzoekers

Lege percelen of gebouwen

Binnen de bebouwde kom direct aansluitend daarop

Op loop-/fietsafstand van winkels en sport/maatschappelijke voorzieningen dan wel nabij een OV halte met frequente bediening

Geen emissies uit directe omgeving die wettelijk niet passen bij wonen

### 2. Arbeidsmigranten

Als vertrekpunt ter aanscherping een overzicht zoals in de provincie Gelderland is opgesteld:

Optie	Voordelen	Mogelijke nadelen (deels te ondervangen door goede randvoorwaarden)	Denkbare locaties
Bij agrarische bedrijven (fruitteelt, landbouw)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kleinschaligheid</li> <li>• Combineren wonen en werken</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Afhankelijkheidsrelatie t.o.v. bedrijf</li> <li>• Minder goede integratie arbeidsmigranten</li> <li>• Eventuele beperking agrarische bedrijfsvoering</li> <li>• (Soms) landschappelijke inpassing</li> <li>• (Vaak) strijdig met provinciaal RO-beleid</li> </ul>	Buitengebied
Op recreatieparken	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kwantitatieve slag</li> <li>• Kwalitatief goede huisvesting?</li> <li>• Voorzieningen en beheer mogelijk</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Niet of nauwelijks te combineren met recreatieve functie (eventueel strikte scheiding)</li> <li>• Weerstanden andere eigenaren</li> <li>• Risico ondermijning</li> <li>• Strijdig met provinciaal RO beleid?</li> </ul>	Buitengebied
Locaties elders in het buitengebied	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kwantitatieve slag als het gaat om grootschalige huisvesting</li> <li>• Kwalitatief goede huisvesting</li> <li>• Voorzieningen en beheer mogelijk bij grootschalige huisvesting</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Landschappelijke inpassing</li> <li>• Strijdig met provinciaal RO-beleid</li> <li>• Minder goede integratie arbeidsmigranten</li> </ul>	Buitengebied



Optie	Voordelen	Mogelijke nadelen (deels te ondervangen door goede randvoorwaarden)	Denkbare locaties
Grootschalige locaties aan de rand van schone/gemengde bedrijventerreinen *)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kwantitatieve slag</li> <li>• Kwalitatief goede huisvesting</li> <li>• Voorzieningen en beheer mogelijk</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mogelijk afhankelijkheidsrelatie t.o.v. bedrijf</li> <li>• Minder goede integratie arbeidsmigranten</li> <li>• Eventuele beperking uitbreiding bedrijven</li> </ul>	Geldermalsen Beesd
Grootschalige locaties in of aan de rand van bebouwing *)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kwantitatieve slag</li> <li>• Kwalitatief goede huisvesting</li> <li>• Voorzieningen en beheer mogelijk</li> <li>• Eventueel in vorm flexwonen samen met andere doelgroepen (rol corporaties)</li> <li>• In lijn met provinciaal beleid</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Niet of nauwelijks beschikbaar</li> </ul>	Geldermalsen In kleinschaliger vorm mogelijk ook in andere kernen
Kamergewijze verhuur in de kernen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aansluiten bij bestaande situatie (legaliseren)</li> <li>• Kans voor integratie arbeidsmigranten</li> <li>• Minder nieuwbouw nodig</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Extra druk op woningmarkt (minder goedkope woningen voor starters)</li> <li>• Aantasting leefbaarheid bij te grote aantallen</li> <li>• Mogelijk weerstanden bij bevolking</li> <li>• Controle en handhaving moeilijker</li> </ul>	In principe alle kernen
Ombouw bestaande panden in de kernen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nieuwe functie voor de panden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mogelijk weerstanden bij bevolking</li> <li>• Beperkte beschikbaarheid panden</li> </ul>	In principe alle kernen

### 3. Studenten

Vergelijkbaar met Toetreders/spoedzoekers maar dan alleen in gemeenten met MBO, HBO en WO opleidingen en kans om ook te kijken naar campusvorming

### 4. Anders wonen

Nadere informatie nodig, maar in of nabij de bebouwde kom, met fysieke ruimte om anders te wonen (eisen vgl. met 'woonwagenlocaties?')

## Bijlage 3: Interim Omgevingsverordening

Hier worden kort de parafen en artikelen benoemd uit de Interim Omgevingsverordening die betrekking hebben op woningbouw buiten bestaand stedelijk gebied. Voor de teksten zelf wordt verwezen naar de interim Omgevingsverordening provincie Utrecht, zoals deze te vinden is op <https://omgevingswet.provincie-utrecht.nl/naar-een-visie/download-interim-omgevingsverordening> .

Hoofdstuk 9: Wonen, werken, recreëren

9.1 Stedelijke functies in landelijk gebied

9.1.1 Bestaande en nieuwe stedelijke functies landelijk gebied

9.1.2 Uitbreiding woningen en bedrijventerreinen in landelijk gebied

Enige flexibiliteit is te vinden in een drietal artikelen aan het begin van de interim-omgevingsverordening.

### Artikel 1.5 Instructieregel ontheffing

1. Gedeputeerde staten kunnen op basis van een integrale afweging van provinciale belangen ontheffing verlenen van een instructieregel, voor zover de verwezenlijking van het gemeentelijk ruimtelijk beleid wegens bijzondere omstandigheden onevenredig wordt belemmerd in verhouding tot de met die regels te dienen provinciale belangen.
2. Gedeputeerde staten kunnen aan de ontheffing voorschriften verbinden als dit noodzakelijk is vanwege de betrokken provinciale belangen.

### Artikel 1.6 hardheidsclausule

1. Gedeputeerde staten kunnen op basis van een integrale afweging van provinciale belangen met een vergunning afwijken van andere reegels dan instructieregels, als dit nodig is voor het realiseren van een project of plan dat onevenredig wordt belemmerd door deze regels, tenzij de wet zich daartegen verzet.
2. Gedeputeerde staten kunnen aan de vergunning voorschriften verbinden als dit noodzakelijk is vanwege de betrokken provinciale belangen.

### Artikel 1.7 Experimenteergebied of innovatie

1. Om experimenten in een gebied of innovatieve ontwikkelingen een kans te geven, kunnen gedeputeerde staten ontheffing van instructieregels verlenen.
2. Een ontheffing van de instructieregels kan alleen worden verleend als:
  - a. Projecten die zijn gericht op verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving niet kunnen worden gerealiseerd onder de geldende regelgeving; en
  - b. Nadat door een gemeente(n) of waterschap(pen) en provincie een gezamenlijk kader en daarbij behorende werkwijze is vastgesteld; of
  - c. Er sprake is van nieuwe technologische ontwikkelingen.

## Bijlage 4: Routekaart Flexwonen

# Flexwonen routekaart

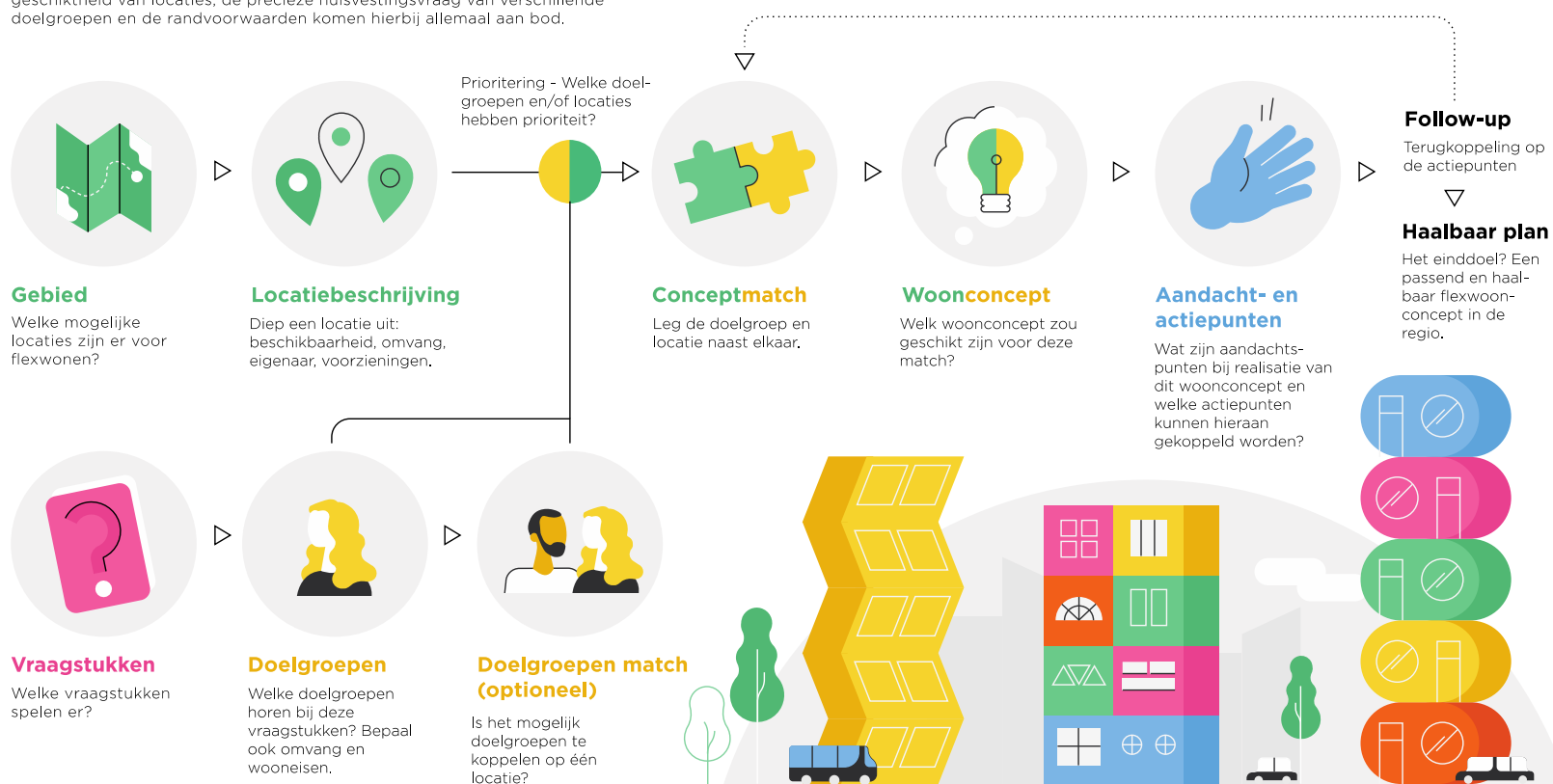
## Gebiedsgerichte aanpak

De huidige woningmarkt biedt weinig ruimte voor mensen die snel woonruimte nodig hebben. Denk hierbij aan mensen in scheiding, studenten, arbeidsmigranten, maar ook jongeren die uit huis willen, (economisch) daklozen of statushouders.

In een versnellingskamer onderzoekt een gemeente of regio onder professionele begeleiding samen met stakeholders hoe flexwonen uitkomst kan bieden. De geschiktheid van locaties, de precieze huisvestingsvraag van verschillende doelgroepen en de randvoorwaarden komen hierbij allemaal aan bod.

Zo ontstaat bij de aanwezigen een gedeeld beeld van de concrete kansen en mogelijkheden. Stap voor stap wordt toegewerkt naar gedragen en haalbare flexibele huisvestingsoplossingen.

Deze routekaart, die ook in delen kan worden gebruikt, biedt daarbij houvast.



## Inhoudsopgave