

Datum : 1 april 2025
Onderwerp : Antwoord op Motie flexwoningen
Van : Anjo van de Ven - Wethouder

Geachte leden van de raad,

In uw vergadering van 23 januari 2025 met vervolg op 27 januari 2025 heeft u een motie aangenomen over Inventarisatie flexwoningen. In de Motie wordt gevraagd om de raad via een raadsinformatiebrief terugkoppeling te geven van deze inventarisatie. In deze raadsinformatiebrief leest u onze reactie.

Wij stellen u daarom voor de motie Inventarisatie flexwoningen als uitgevoerd te beschouwen.

Motie

In de motie staat dit verzoek aan het college:

Verzoekt het college:

1. Een inventarisatie te maken van de locaties waar het realiseren van flexwoningen en/of modulaire woningen langs het Alkmaars Kanaal en/of elders in Alkmaar haalbaar is;
2. In deze inventarisatie aan te geven op welke locaties het snelst kunnen worden gerealiseerd en hoeveel flexwoningen en/of circulaire woningen per locatie kunnen worden gerealiseerd;
3. Voor 1 april 2025 de raad via een raadsinformatiebrief terugkoppeling te geven over de resultaten van de inventarisatie;
4. De uitkomsten van de inventarisatie te betrekken bij de verdere planvorming in het gebied;

Uitkomst inventarisatie

Hieronder staat de uitkomst van de inventarisatie flexwoningen. In de bijlage staat een uitgebreide toelichting met achtergrondinformatie.

Wij constateren dat flexwoningen in Alkmaar al op meerdere locaties zijn gerealiseerd en dat er voorafgaande aan deze inventarisatie ook nieuwe locaties in voorbereiding waren voor een invulling met flexwoningen. Zie hiervoor de toelichting in de bijlage.

Bovendien waren er tegelijkertijd met de behandeling van deze motie nog andere inventarisaties gaande:

- Op de locatie Robonsbosweg blijken de gebouwen die bedoeld zijn voor flexwoningen voor 150 speedzoekers in slechte staat te zijn. Daarom is geïnventariseerd hoe de huisvesting voor deze 150 personen alsnog op redelijk korte termijn te realiseren is via verbouw op de locatie Robonsbosweg danwel via het tijdelijk realiseren van huisvesting op een andere locatie. Hiervoor is een raadsvoorstel opgesteld.
- Voor de beantwoording van de motie Skaeve Huse is een inventarisatie uitgevoerd van mogelijke locaties. De raad ontvangt binnenkort een antwoord op deze motie.

Deze drie inventarisaties zijn onderling afgestemd. Er zit geen overlap in. De alternatieve locatie voor de Robonsbosweg en de mogelijke locaties voor Skaeve Huse zijn dus niet genoemd als mogelijkheden in dit antwoord op de Motie flexwoningen.

Zoals toegezegd bij de behandeling van de motie in de raad is voor deze inventarisatie ook gekeken naar de mogelijkheden van modulaire bouw en de realisatie van flexwoningen in leegstaande kantoorpanden.

Uit deze inventarisatie komen twee locaties waar flexwoningen gerealiseerd kunnen worden. Het gaat dan om een invulling met losse eenheden. Beide locaties zijn gemeentelijk eigendom.

- De Saskerstraat in Koedijk: de locatie van de tennisvereniging.
- Herenweg 28-30 in Oudorp: de locatie van de voormalige brandweerkazerne.

Deze twee locaties zijn ongeveer even groot namelijk afgerond zo'n 4.000m². Daarvan kan ongeveer de helft worden gebruikt voor de plaatsing van de wooneenheden. Stel dat alle eenheden worden uitgevoerd als twee-kamerwoning (oppervlakte 40m²) dan kunnen op elke locatie zo'n 50 eenheden worden geplaatst als de bebouwing in één laag gebeurt. Bij een bebouwing in twee lagen kunnen dus 100 eenheden per locatie tot stand komen.

Uit deze inventarisatie zijn geen leegstaande (kantoor)panden naar voren gekomen die kansrijk zijn. Er worden wel kantoren aangeboden, maar dan is het meestal slechts een enkele ruimte of hoogstens één verdieping van een kantoorpand die beschikbaar is voor verhuur. Dat is onvoldoende om flexwoningen te kunnen realiseren. Zie verder de toelichting in de bijlage.

BIJLAGE

Wat zijn flexwoningen

Flexwoningen zijn tijdelijke woningen. Er zijn twee varianten.

- **Losse verplaatsbare eenheden** die worden geplaatst op een "lege" locatie.
Deze eenheden kunnen bijvoorbeeld omgebouwde containers zijn, of units die speciaal voor dit doel zijn gemaakt zoals de woonruimten die enkele jaren terug zijn gemaakt in opdracht van toenmalig minister De Jonge. Deze soort flexwoningen kan eventueel worden verplaatst naar een nieuwe locatie en daar opnieuw worden ingezet.
- **Transformatiewoningen** die worden gemaakt door verbouw van bestaande panden.
De woningen worden bijvoorbeeld gerealiseerd in leegstaande kantoren of scholen. Vaak worden ze gemaakt als onzelfstandige woonruimten. Deze woonruimten zijn niet verplaatsbaar.

Modulaire bouw

Bij modulaire bouw worden de woningen gemaakt in de fabriek en daarna op de locatie geplaatst. Dit is een bouwmethode die voor permanente woningen en voor tijdelijke woningen kan worden gebruikt. Modulaire bouw is dus niet iets dat alleen voor flexwoningen wordt toegepast.

In Alkmaar wordt modulaire bouw gebruikt in deze projecten:

- *Bergerweg / Jan Mostaerthof*
Dit zijn tijdelijke woningen van Woonwaard. De corporatie heeft eind 2024 een verzoek ingediend om deze woningen als permanente woningen aan te merken.
- *Koelmalaan*
Dit complex van Woonwaard is direct al gebouwd als permanente woningen.
- *Vondelplein / Brederostraat*
Dit complex van Woonwaard wordt binnenkort gerealiseerd als permanente woningen.

Waarvoor / voor wie zijn flexwoningen een oplossing?

Er is meer vraag naar woningen dan aanbod van woningen. Daardoor is het voor veel mensen lastig om een (andere) woning te vinden. Vooral als men op korte termijn een woning nodig heeft. Voor een sociale-huurwoning in Regio Alkmaar is momenteel zo'n 10 jaar inschrijftijd nodig. Veel woningzoekenden hebben nog niet zo'n lange inschrijftijd. Men blijft daardoor noodgedwongen in de huidige huisvestingssituatie zitten of kiest voor alternatieven zoals inwoning bij anderen, huisvesting in recreatiewoningen of zelfs een leven zonder woning. Het levert geregeld schrijnende situaties op. Vooral als er kinderen in het huishouden zijn.

De gemeente zet zich in voor realisatie van meer permanente woningen. Maar voorlopig blijft er meer vraag dan aanbod. Flexwoningen zullen dat tekort niet oplossen. Ze zijn meer "de druppel op de gloeiende plaat". Toch kunnen ze enigszins een alternatief bieden.

Op de Robonsbosweg worden (naast huisvesting voor asielzoekers en vergunninghouders) flexwoningen gerealiseerd voor spoedzoekers. Tijdelijke huisvesting kan voor meerdere doelgroepen worden ingezet. Bijvoorbeeld voor:

- a. Mensen die vanwege echtscheiding hun woning moeten verlaten.

- b. Mensen die vanwege verlies van baan / terugval inkomen hun woning moeten verlaten.
- c. Mensen die in een instelling wonen en nu uitstromen om op zichzelf te gaan wonen, indien nodig nog enige tijd met begeleiding.
- d. Jongeren die het ouderlijk huis willen verlaten.
- e. Bijzondere doelgroepen bijvoorbeeld begeleid wonen voor mensen met een beperking.
- f. Mensen die in Nederland worden opgevangen vanwege de (oorlogs)situatie in hun eigen land (Oekraïners).
- g. Mensen die in Nederland zijn als statushouder.
- h. Mensen die in Nederland werken als arbeidsmigrant.
- i. Mensen die hun huidige woning tijdelijk moeten verlaten omdat die ingrijpend wordt gerenoveerd of wordt gesloopt voor nieuwbouw. De flexwoningen dienen dan als wisselwoning. Alleen bij deze toepassing is voor de bewoners de nieuwe (permanente) woning al geregeld.

Flexwonen heeft ook nadelen / aandachtspunten:

- a. Deze huisvesting is tijdelijk. Na afloop van het huurcontract moet de bewoner alsnog zelf andere woonruimte zien te vinden (behalve bij gebruik als wisselwoning). Voor sommige mensen is dat niet erg omdat de tijdelijke huisvesting voldoende was om een bepaalde periode te overbruggen en men in staat is om daarna die andere woning te vinden. Maar voor anderen kan het betekenen dat ze alsnog of weer in een "probleemsituatie" terecht komen. Dat hangt ook af van hoelang men in de tijdelijke huisvesting kan verblijven.
 - Flexwoningen mogen maximaal 10 of 15 jaar op één locatie worden gebruikt (zie verder hieronder over de wettelijke bepalingen). Maar het kan zijn dat de locatie maar 4 of 6 jaar beschikbaar is. Dan moet men er dus eerder weg.
 - De verhuurder kan er voor kiezen om de huurcontracten niet te geven voor de maximale termijn van 10 of 15 jaar maar voor een kortere periode bijvoorbeeld voor 2 jaar. Dat is vooral bedoeld om te zorgen dat meerdere mensen van deze woningen gebruik kunnen maken. Dus om te zorgen voor doorstroming. De huurder moet dan wel eerder uitstromen, waardoor die dus minder tijd heeft om inschrijftijd als woningzoekende op te bouwen.
- b. Flexwoningen bieden (onder andere) huisvesting voor kwetsbare bewoners. Het is daarom van belang om een gedegen selectie te maken van de doelgroep en te zorgen voor goed beheer. Gebeurt dat niet, dan kan een concentratie van flexwoningen en/of kwetsbare bewoners zorgen voor problemen met de leefbaarheid in het complex en voor omwonenden. Anders gezegd: maak niet teveel flexwoningen bij elkaar, bepaal goed voor wie ze worden ingezet en zorg voor goed beheer.
- c. Het bovenstaande betekent dat "gewone" flexwoningen niet geschikt zijn voor de huisvesting van mensen met psychische problemen of verslaving. De inzet van tijdelijke huisvesting voor die doelgroepen kan alleen als er ook afspraken zijn (met een zorginstelling) over gedegen begeleiding en toezicht.

Kunnen flexwoningen sneller worden gebouwd dan permanente woningen?

Er is onder de Omgevingswet geen aparte (kortere) procedure voor de bouw van flexwoningen. Het is dus niet zo dat flexwoningen per definitie sneller kunnen worden gerealiseerd dan reguliere woningen. Ook voor de realisatie van flexwoningen moet men een omgevingsvergunning hebben, alleen wordt

die afgegeven voor een bepaalde periode dus met een einddatum. Voor de behandeling van de aanvraag gelden dezelfde procedures en behandeltermijnen als bij een vergunning zonder einddatum dus voor permanente woningen:

- Voor de reguliere procedure is de behandeltermijn 8 weken. Dit kan verlengd worden met 6 weken.
- Voor de uitgebreide procedure is de behandeltermijn 26 + 6 weken.

Onder de Omgevingswet is de reguliere procedure de hoofdroute. Enkel bij uitzonderingen wordt de uitgebreide procedure toegepast. Zie de link in de voetnoot voor meer informatie¹.

Het is mogelijk dat voor de vergunningaanvraag niet de volledige behandeltermijn nodig is maar men dient rekening te houden met bovenstaande maximale termijnen. Als er aanvullende gegevens nodig zijn of advies moet worden gevraagd aan de gemeenteraad wordt de behandeltermijn langer. Dit verschilt per geval. Daarnaast dient uiteraard ook rekening te worden gehouden met de termijnen voor behandeling van bezwaar en beroep, waardoor het langer kan duren voordat de woningen werkelijk gerealiseerd kunnen worden.

Maximale termijn voor flexwoningen

Een tijdelijke omgevingsvergunning kan maximaal voor 15 jaar worden verleend. Als de verhuur van de woningen gebeurt op grond van de Leegstandwet, zoals bij verbouw van bestaande panden, kan de verhuur hoogstens voor 10 jaar zijn.

Losse eenheden plaatsen op een "lege" locatie

Een tijdelijke omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit kan verleend worden voor ten hoogste 15 jaar (artikel 10.23 Omgevingsbesluit). Dit heeft te maken met de bouwkundige eisen. Als vergunning wordt gevraagd voor een periode van hoogstens 15 jaar, moet het bouwwerk namelijk voldoen aan de eisen voor bestaande bouw, behalve voor onderdelen waarop altijd de nieuwbouweisen gelden. Dit is bijvoorbeeld voor de constructieve veiligheid. Als de vergunning wordt gevraagd voor langer dan 15 jaar, moet het bouwwerk volledig voldoen aan de eisen voor nieuwbouw. Daar zitten hogere kosten aan vast. Daarom wordt een vergunning voor een tijdelijk bouwwerk altijd aangevraagd voor een periode van hoogstens 15 jaar.

Als de vergunning in eerste instantie wordt verleend voor een kortere periode dan 15 jaar, kan die termijn steeds verlengd worden zolang de 15 jaarstermijn niet overschreden wordt.

Na de maximale termijn van 15 jaar is er de mogelijkheid om de woonruimten te laten staan. De woonruimten moeten dan wel volledig gaan voldoen aan de eisen van nieuwbouw. Als het bouwwerk (de woningen) daarvoor moet worden aangepast, kan voor die werkzaamheden een omgevingsvergunning nodig zijn. Een dergelijke aanpassing kan hoge kosten betekenen.

¹ Zie [Procedure bij een aanvraag om een omgevingsvergunning waarvoor de reguliere procedure geldt](#) of [Procedure bij een aanvraag om een omgevingsvergunning waarvoor de uitgebreide procedure geldt](#)

Leegstaande panden verbouwen tot woonruimten

Ook voor de verbouw van leegstaande gebouwen zoals kantoren of scholen naar tijdelijke woonruimten is een omgevingsvergunning nodig. Zie de toelichting hierboven.

Voor de tijdelijke verhuur van deze woonruimten kan een vergunning worden verleend op grond van de Leegstandswet. Bij de verhuur geldt dan een beperkte rechtsbescherming voor de huurder. In de Leegstandswet staat dat de termijn van de vergunning gelijk is aan de termijn van de omgevingsvergunning maar dat die hoogstens 10 jaar kan zijn. Bij verhuur via de Leegstandswet is er dus een kortere maximale exploitatietermijn en verhuurperiode dan de 15 jaar die hierboven is vermeld.

Overwegingen bij de keuze voor flexwoningen

De eigenaar van een locatie zal die alleen beschikbaar stellen voor flexwoningen als dit zijn eigen plannen voor die locatie niet belemmert. De partij die de flexwoningen wil realiseren kijkt met name of dat financieel voldoende perspectief biedt.

Voor de eigenaar van de locatie

Heeft de eigenaar van de locatie zelf al plannen voor een nieuwe invulling? Bijvoorbeeld een plan voor realisatie van permanente woningbouw. En wil hij dat plan realiseren binnen de 10 tot 15 jaar waarvoor een tijdelijke invulling mogelijk is? Dan zal hij meestal niet bereid zijn om de locatie (voor langere tijd) beschikbaar te stellen voor flexwoningen. Want dat zou betekenen dat zijn eigen bouwplan moet wachten.

Voor de exploitant/verhuurder van de tijdelijke woningen

De partij die de woningen realiseert wil weten of hij zijn investering kan terugverdienen. Hoe langer de woningen kunnen blijven staan en verhuurd kunnen worden, hoe beter dat is voor de exploitatie. De termijn voor tijdelijke woningen is hoogstens 10 of 15 jaar. De investeerder zal daarom geen gebruik maken van locaties die maar enkele jaren beschikbaar zijn, maar alleen geïnteresseerd zijn in locaties die voor een langere periode gebruikt kunnen worden. Bij voorkeur voor de volle termijn van 10 tot 15 jaar. Maar zelfs voor deze periode is een sluitende businesscase doorgaans te kort. Dit komt door de relatief hoge aanschaf- & onderhoudskosten in combinatie met doorgaans lage huren. Ook de restwaarde van de tijdelijke units is na deze periode relatief laag.

Voor losse eenheden heeft het rijk de "regeling tegemoetkoming herplaatsing". Die is echter alleen van toepassing op woningen die minstens 10 jaar op een locatie staan, en geeft geen vergoeding voor de verplaatsingskosten maar slechts een gedeeltelijke vergoeding als er geen opvolgende locatie gevonden wordt en de eenheden verkocht moeten worden voor een bedrag dat lager is dan de marktwaarde (zie verder hieronder).

Kosten en kostenverdeling

In het algemeen is het goedkoper om bestaande panden te verbouwen, dan om losse units aan te schaffen en te plaatsen. Dat komt vooral doordat in bestaande panden de aansluitingen voor alle voorzieningen al aanwezig zijn en de openbare ruimte al is ingericht.

Het gebruik van leegstaande panden heeft als voordeel dat er al een aansluiting is op de nutsvoorzieningen zoals electra, verwarming, water en riolering. Die leidingen hoeven dus niet eerst naar de locatie te worden aangelegd. Bij bestaande panden is ook het omliggende terrein al ingericht. De openbare ruimte (straten, stoepen, parkeerplaatsen, verlichting) hoeft dus niet meer te worden aangelegd, of hoeft alleen te worden aangepast. Dat scheelt aanzienlijk in de kosten.

Om de kosten te beperken worden in leegstaande panden bovendien meestal onzelfstandige woonruimten gemaakt. De woningen krijgen geen eigen badkamer, toilet of keuken. Die worden op een centraal punt (per verdieping) gemaakt voor gezamenlijk gebruik. Die keuze heeft ook gevolgen voor de doelgroep. Want niet voor iedereen is een onzelfstandige woning een (goede/gewenste) oplossing. Denk bijvoorbeeld aan een moeder met twee jonge kinderen die vanwege een echtscheiding de woning moet verlaten. Dergelijke woningzoekenden zullen meestal liever een zelfstandige woning hebben.

Bij flexwoningen die men wil realiseren op een "lege" locatie waar nog geen aansluitingen zijn, moeten dus (naast de kosten voor de woningen zelf) ook kosten worden gemaakt voor de aanleg van de nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. Dergelijke locaties zijn daardoor minder aantrekkelijk en zullen alleen gebruikt worden als die voor een langere periode (liefst de volle termijn van 15 jaar) gebruikt kunnen worden.

Het financiële plaatje voor de realisatie van flexwoningen op een lege locatie wordt beter als de kosten voor de aanleg van leidingen en het inrichten van de locatie (deels) kunnen worden toegeschreven aan het nieuwbouwproject dat daar wordt gerealiseerd nadat de flexwoningen verwijderd zijn. Om die reden kan men flexwoningen beter realiseren op een lege locatie waar al een nieuwe invulling gepland is, dan op een locatie waarvoor nog geheel geen plannen zijn.

Het rijk heeft een subsidieregeling waaruit een bijdrage kan worden verleend aan gemeenten voor de realisatie van flexwoningen. Dit is de "Stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen (SFT)". Bij de voorwaarden staat onder andere dat de woonruimten minstens 10 jaar als sociale-huurwoning worden gebruikt en dat 30% van de woningen wordt gebruikt voor opvang van ontheemde Oekraïners en voor statushouders².

Het is dus niet alleen nodig dat een eigenaar besluit om zijn locatie beschikbaar te stellen. Per project zijn ook afspraken nodig over "wie doet en betaalt wat":

- Aankoop en plaatsing van de units of de verbouw van het pand.
- Indien van toepassing: kosten voor aanleg nutsvoorzieningen en inrichting terrein.
- De kosten voor het gebruik van het terrein.
- Het beheer (toezicht) en de verhuur van de woningen.
- Eventueel verplaatsings- en opslagkosten van de units na de verhuurtermijn.

² Zie [Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen \(SFT\) | RVO](#)

Losse eenheden: is herplaatsing mogelijk?

Bij het gebruik van losse eenheden is een belangrijke (financiële) vraag: kunnen die na afloop opnieuw worden ingezet op een andere locatie? Zoja wie zorgt dat er een opvolglocatie is en wie betaalt de verplaatsingskosten? Zonee, verwacht men de eenheden (voor voldoende geld) te kunnen verkopen? Zonee, voor wiens rekening komt het verlies?

Het rijk heeft een "Regeling tegemoetkoming herplaatsing flexwoningen (RTHF)". Die is echter in principe alleen van toepassing op eenheden die minstens 10 jaar op een locatie staan, en geeft geen vergoeding voor de verplaatsingskosten maar slechts een *gedeeltelijke* vergoeding als er geen nieuwe locatie gevonden wordt en de eenheden verkocht worden voor een bedrag dat lager is dan de marktwaarde³. Het subsidiebedrag is dan het verschil tussen de fictieve boekwaarde (balanswaarde) van de flexwoning en de verkoopopbrengst (marktwaarde) waarbij deze verdeelsleutel wordt toegepast. :

- het Rijk 60%;
- de gemeente 25%;
- de initiatiefnemer 15%.

Het is dus niet alleen het rijk dat bijpast. Ook de gemeente en de initiatiefnemer moeten een deel voor hun rekening nemen.

Standpunt van de corporaties

Uit overleggen tussen de gemeente en woningcorporaties blijkt dat corporaties terughoudend zijn om flexwoningen tot stand te brengen in Alkmaar. De corporaties geven aan dat het realiseren van tijdelijke woningen, het bepalen van de beoogde doelgroepen en het maken van afspraken veel inzet vraagt in geld en menskracht. Die inzet besteden de corporaties liever aan permanente bouw. Daarnaast constateren zij dat het niet eenvoudig is om te komen tot een financieel haalbare businesscase: wederkerige afspraken over onder andere het dragen van risico's, financiële bijdragen, exploitatieperiode en herplaatsing zijn noodzakelijk. De corporaties geven ook de voorkeur aan permanente bouw omdat zij daarmee een bijdrage kunnen leveren aan veerkrachtige en leefbare buurten. De corporaties zijn bereid om te praten over de realisatie van flexwoningen maar onder meerdere voorwaarden. Randvoorwaardelijk zijn bijvoorbeeld een rendabele businesscase en een versnelling van de bouwopgave.

Bestaande projecten met tijdelijke woningen in Alkmaar

In Alkmaar zijn al meerdere projecten met tijdelijke woningen gerealiseerd of in voorbereiding.

Gerealiseerde flexwoningen

Deze projecten zijn enkele jaren terug in gebruik genomen:

- *Kooimeer*

Dit pand was ooit een verzorgingshuis en is aangekocht door een ontwikkelaar. Het hoefde niet of nauwelijks aangepast te worden om het voor tijdelijke huisvesting te kunnen gebruiken. De tijdelijke verhuur is beëindigd toen het pand gesloopt werd voor de nieuwbouw van de Kooimeer.

³ Zie [Tegemoetkoming investeerders flexwoningen | RVO.nl](https://www.rvo.nl/nieuws/2017/04/20/tegemoetkoming-investeerders-flexwoningen)

- *Arcadialaan*

In dit kantoorpand worden woonruimten verhuurd voornamelijk aan mensen die vanwege echtscheiding / relatiebeëindiging woonruimte zoeken.

- *Viaanse Molen*

Op bedrijventerrein Viaanse Molen hebben meerdere eigenaren hun kantoorpand in gebruik gegeven voor tijdelijke huisvesting. In totaal zijn vijf kantoren aan de James Wattstraat en Amperestraat verbouwd tot bijna 120 tijdelijke woonruimten.

- *Wognumsebuurt*

De gemeente Alkmaar huurt dit kantoorpand en heeft hier opvang voor Oekraïners gerealiseerd. Zie de Raadsinformatiebrief van september 2024 met toelichting over deze huisvesting.

- *Picassolaan voormalige COA locatie*

De gemeente heeft deze locatie aangekocht met daarop meerdere gebouwen met zelfstandige appartementen. De locatie is ingezet als tijdelijk Wooncentrum. De woningen zijn tijdelijk verhuurd via de Leegstandswet voornamelijk aan statushouders. Op deze locatie komt over enkele jaren een nieuwe invulling met woningbouw. In samenspraak met de omwonenden is al gestart met het maken van de stedenbouwkundige schets. Deze locatie is niet beschikbaar voor een (nieuwe) invulling met flexwoningen.

Locaties die al in voorbereiding waren voor realisatie van flexwoningen

Voor onderstaande locaties is eerder al overleg gestart over de realisatie van tijdelijke woningen.

- *Robonsbosweg*

De gemeente is eigenaar van dit voormalige kantoorpand. Er is een plan gemaakt om hier huisvesting te maken voor asielzoekers, statushouders en 150 spoedzoekers. Zie verder het raadsvoorstel dat het college onlangs aan de raad heeft aangeboden over de huisvesting van deze 150 spoedzoekers.

- *De Hertog Koedijk*

De locatie van/naast het busstation in Koedijk is eigendom van de gemeente. Met Woonwaard is overleg over de realisatie van 24 eenheden. Recent is afgesproken dat het geen tijdelijke maar permanente woningen worden.

- *De Omval: Fetura*

Voor deze gemeentelijke locatie is overleg met Woonwaard en een zorgorganisatie over realisatie van 12 eenheden als huisvesting voor een bijzondere doelgroep (mensen met onvoldoende sociale vaardigheden). Inmiddels is bekend dat dit niet meer wordt ingevuld met tijdelijke eenheden maar dat op deze locatie een permanent gebouw wordt gerealiseerd.

Inventarisatie mogelijkheden

Bezien is of er mogelijkheden zijn om extra flexwoningen te realiseren. Daarvoor is gekeken naar gemeentelijk eigendom en naar eigendom van andere partijen.

Mogelijkheden voor realisatie door verbouw van bestaande panden

Er zijn in Alkmaar al meerdere panden in gebruik voor tijdelijke huisvesting zoals op de Viaanse Molen (zie de informatie hierboven).

In de huidige inventarisatie is met name gekeken naar mogelijkheden in bestaande kantoorpanden. Hier komen geen nieuwe adressen uit naar voren die kansen bieden.

Voor inzicht in de mogelijkheden is gekeken naar informatie in de BAG-gegevens en aanbod van kantoren op funda. Uit de BAG-gegevens komen geen panden naar voren die buiten gebruik zijn. Op funda worden wel kantoren aangeboden, maar dan is het meestal slechts een enkele ruimte of hoogstens één verdieping van een kantoorpand die beschikbaar is en voor verhuur wordt aangeboden. Dat is onvoldoende om flexwoningen te kunnen realiseren. Bovendien is niet bekend of de particuliere eigenaar van het pand bereid is om zijn pand beschikbaar te stellen.

Mogelijkheden voor realisatie van losse eenheden

Uit deze inventarisatie komen twee locaties waar flexwoningen gerealiseerd kunnen worden. Beide locaties zijn gemeentelijk eigendom.

- De Sakerstraat in Koedijk: de locatie van de tennisvereniging.
- Herenweg 28-30 in Oudorp: de locatie van de voormalige brandweerkazerne.

Deze twee locaties zijn ongeveer even groot namelijk afgerond zo'n 4.000m². Daarvan kan ongeveer de helft worden gebruikt voor de plaatsing van de wooneenheden. Stel dat alle eenheden worden uitgevoerd als twee-kamerwoning (oppervlakte 40m²) dan kunnen op elke locatie zo'n 50 eenheden worden geplaatst als de bebouwing in één laag gebeurt. Bij een bebouwing in twee lagen kunnen dus 100 eenheden per locatie tot stand komen.

