

Bestuursopdracht Flexwonen Regio Alkmaar

Bestuurlijk opdrachtgevers		Kenmerk	
Ambtelijk opdrachtgever		Versie	2.1
Opdrachtnemer/ projectleider			

Aanleiding

De woningnood in Regio Alkmaar is hoog. Verschillende doelgroepen inwoners zijn op zoek naar geschikte woonruimte. Dan hebben we het onder andere over starters, jonge gezinnen, statushouders en inwoners die een tijdelijke oplossing zoeken. Het aanbod van geschikte woningen is onvoldoende om aan de vraag te voldoen. De ontwikkeling van voldoende flexwoningen moet in deze vraag voorzien. Naast de reguliere woningbouwprojecten moet de bouw van flexwoningen een tijdelijke aanvulling vormen in het aanbod.

Deze ambitie sluit aan op:

- Rijksbeleid – Taskforce Versnelling Tijdelijke Huisvesting
- Regionale beleidsdoelstellingen
- Prestatieafspraken
- Lokaal beleid

Doelstelling / resultaat van de opdracht

Doelstellingen:

- Aantal locaties realiseren ten behoeve van 1000 flexwoningen in Regio Alkmaar. Het aantal vormt een gezamenlijke richting. Bij de verdere uitwerking van de bestuursopdracht kan de verdeling van de doelstelling van 1000 flexwoningen tussen de gemeenten in gezamenlijk overleg plaatsvinden, daarbij rekening houdend met de lokale mogelijkheden.
- Traject van participatie doorlopen met bewoners en betrokkenen.

Randvoorwaarden en uitgangspunten van de opdracht

De flexwoningen

Er zijn in de huidige markt veel producten in omloop als het gaat om flexwoningen. Een flexwoning wordt in deze opdracht gezien als een verplaatsbare, schakelbare, of stapelbare woning, waarbij de woning, de locatie of de bewoner een tijdelijk karakter heeft.

Per project zal moeten worden bepaald welke type woning geschikt is. Dit is ook afhankelijk van omgevingsfactoren (bepalend voor hoogte), de omvang van de locatie, de exploitatietermijn, etc. In dit verband is het gewenst om de ervaringen tussen de gemeenten te delen. Het betreft niet enkel de bouw van nieuwe flexwoningen, maar het kan ook gaan om transformatie van bedrijfs-kantoorpanden naar woningbouw.

Het ministerie van BZK heeft onlangs een aanbestedingsprocedure afgerond ten behoeve van de realisatie van 2000 woningen. Een tweetal bedrijven is geselecteerd. Landelijk wordt gekeken waar op korte termijn een doorlevering kan plaatsvinden naar gemeenten – woningbouwcorporaties. Het betreft een levering op de korte termijn.

- De woningen moeten kwalitatief zoveel mogelijk de eigenschappen bezitten die ook gesteld worden aan nieuwbouwwoningen. Hiertoe wordt een programma van eisen opgesteld, waaraan de woningen minimaal moeten voldoen.
- De flexwoningen van BZK voldoen aan bepaalde minimale kwaliteitseisen, zoals het bouwbesluit bestaande bouw (zie leaflet flexwoningen)

Bewoners en doelgroepen

Algemeen

Voor de bewoners moet er sprake zijn van een prettige leefomgeving, waar contact en ontmoeting met medebewoners een stimulerende impuls geeft aan het 'samen' wonen in een flexwonencomplex. De wijze van beheer vervult hierin een belangrijke rol. Verder zal iedere gemeente een participatietraject doorlopen als het gaat om de keuze van de uiteindelijke locaties. Ervaringen in de regio kunnen hierbij worden uitgewisseld.

Doelgroepen

Flexwonen wordt ontwikkeld om in ieder geval onderstaande doelgroepen te huisvesten. -

- Jongeren/Starters
- Vergunninghouders
- Naast deze doelgroepen kan per gemeente worden bepaald welke andere doelgroepen gefaciliteerd moeten worden.

Toelichting

Jongeren/Starters wonen tegenwoordig steeds langer thuis, omdat zij geen eigen woonruimte kunnen krijgen door de woningnood. Voor deze doelgroep biedt de bouw van flexwoningen (tijdelijk) een oplossing.

Vergunninghouders: het betreft zijn voormalige asielzoekers die een verblijfsvergunning van vijf jaar hebben gekregen. Zij mogen vanaf dat moment wonen en werken in Nederland.

In het kader van gezinshereniging worden ook regelmatig woningen gezocht voor vergunninghouders met kinderen. Om deze doelgroep in een flexwonen complex te kunnen huisvesten, zou het noodzakelijk zijn om het complex deels op te bouwen uit wooneenheden die geschakeld kunnen worden, zodat meerdere slaapkamers gecreëerd kunnen worden.

- De doelgroepen worden bij voorkeur in een goede mix gehuisvest. Dit betekent dat 1\3 van het aantal wordt gerealiseerd voor starters, 1-2 persoonshuishoudens 1\3 voor statushouders en 1\3 overig. Per locatie zal moeten worden bekeken in hoeverre een mix mogelijk en wenselijk is.

Overige aandachtspunten

- a. Stikstofdepositie;
 - b. Stand van zaken taakstelling
 - c. Aanbestedingsverplichtingen
 - d. Didam – arrest
 - e. BPL
-

Planologisch juridisch instrumentarium

Projecten met flexwonen kunnen op verschillende manieren planologisch worden ingepast (op basis van de Kamerbrief BZK van mei 2019)

1. *Mogelijkheden Wro/Wabo*

- a. In de Wro is bepaald dat in een bestemmingsplan voorlopige bestemmingen kunnen worden aangewezen. Een voorlopige bestemming geldt ten hoogste vijf jaar. Deze termijn kan niet worden verlengd. Na afloop moet deze wijken voor de definitieve bestemming met de daarbij behorende gebruiksregels.
- b. Verder biedt de Wabo de mogelijkheid om via de uitgebreide voorbereidingsprocedure van 26 weken, voor een bouwactiviteit die niet past in het bestemmingsplan met een goede ruimtelijke onderbouwing voor onbepaalde of zonder maximale tijdsduur voor bepaalde tijd van het bestemmingsplan af te wijken.
- c. via de reguliere procedure van 8 weken kan een omgevingsvergunning worden verleend voor activiteiten die in strijd zijn met het bestemmingsplan. Artikel 4, lid 9 biedt de mogelijkheid tot het toestaan van (van het bestemmingsplan) afwijkend gebruik van bouwwerken en van bij die bouwwerken behorend terrein, op voorwaarde dat het bouwvolume niet wordt vergroot. Deze procedure heeft vooral betrekking op het transformeren van een leegstaand (kantoor)gebouw naar een andere functie, zoals bijvoorbeeld wonen, worden toegekend.
- d. Op grond van artikel 4, lid 11 van bijlage II bij het Bor kan de gemeente een omgevingsvergunning verlenen voor een ander (van het bestemmingsplan afwijkend) gebruik van gronden of bouwwerken. Denk hierbij aan de realisatie van tiny houses op een braakliggend terrein of het bouwen van studentenhuisvesting. Voor deze vergunning geldt een maximum looptijd van 10 jaar.

2. *Toelichting mogelijkheden Crisis- en herstelwet*

Een voorlopige bestemming voor meer dan vijf jaar of verlening van een omgevingsvergunning waarmee met toepassing van de reguliere procedure wordt afgeweken van het bestemmingsplan voor een ander gebruik van gronden voor een periode van 15 jaar is op grond van het huidige wettelijke stelsel niet mogelijk. Om hiervoor een oplossing te bieden worden via experimenten op grond van de Crisis- en herstelwet verschillende mogelijkheden verkend.

Een zogenaamd bestemmingsplan met verbrede reikwijdte kan bijvoorbeeld een voorlopige bestemming van maximaal tien jaar bevatten. Dit wordt onder andere toegepast in de gemeente Soest. Daarnaast loopt een experiment in Eindhoven (Strijp S/Spoorzone) waarbij voor woningen of andere functies tijdelijk gebruik in afwijking van het bestemmingsplan voor langer dan 10 jaar kan worden toegestaan. Voor dit experiment is de proceduretermijn voor vergunningverlening ingekort tot de reguliere procedure (van 26 naar 8 weken). Dit heeft een positief effect op de (financiële) haalbaarheid van de projecten en verlaagt de drempel voor flexibele woningbouw nog verder.

3. *Toelichting mogelijkheden Omgevingswet*

Met de Crisis- en herstelwet wordt vooruitgelopen op de Omgevingswet. Onder de Omgevingswet kunnen in het omgevingsplan zonder maximale tijdsduur tijdelijke regels voor activiteiten worden gesteld. Dat kan dus ook voor flexibele, tijdelijke woningbouw. Daarnaast is het mogelijk om via een omgevingsvergunning voor een

Regionale Bestuursopdracht

zogenaamde buitenplanse omgevingsactiviteit ontwikkelingen mogelijk te maken die afwijken van het omgevingsplan. Daarvoor geldt in beginsel de reguliere procedure met een doorlooptijd van acht weken, behoudens gevallen waarin een milieueffectrapport vereist is.

Aanpak op hoofdlijnen

- Sluiten realisatieovereenkomst Regio Alkmaar – BZK – Corporaties over doelstelling 1000 flexwoningen. Deze overeenkomst heeft het karakter van een intentieovereenkomst en kan onderdeel vormen van de nieuwe Woondeal 2023 (als procesafpraak).
- Een locatiescan per gemeente uitvoeren, voor zover niet aanwezig, zodat in beeld wordt gebracht welke locaties in aanmerking kunnen komen. Het betreft dan een eerste scan.
- Op basis van deze scan wordt per gemeente een of meerdere partijen geselecteerd die als partner/trekker kunnen optreden.
- Met een partner wordt een businesscase opgesteld voor de betreffende locatie.
- Na de besluitvorming over de locatie(s) wordt in een overeenkomst met de ontwikkelende partij(en) vastgelegd welke doelgroepen in aanmerking komen voor een flexwoning en in welke mix dit plaatsvindt.
- Parallel met de regio loopt het traject vanuit het Rijksvastgoedbedrijf om 2000 flexwoningen op de korte termijn landelijk aan te bieden aan gemeenten, waar zicht is op realisatie. Mogelijk dat enkele gemeenten voor bepaalde locaties hier snel op kunnen inhaken. Dat is uiteraard afhankelijk van de status van het project.
- Er wordt per gemeente een communicatie- en participatieplan opgesteld en er zal voor de totale ambitie van 1000 woningen, in samenwerking met BZK, ook een communicatieafstemming tussen de gemeente plaatsvinden.

Taken en verantwoordelijkheden

- Regio Alkmaar sluit met BZK een realisatieovereenkomst om de doelstelling regionaal te bevestigen. De regio stuurt aan op het behalen van de doelstelling en draagt zorg voor de afstemming met het Rijk.
- De Taskforce Versnelling Tijdelijke Huisvesting is eind mei 2022 door de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening ingesteld om overheden en andere woningmarktpartijen actief te ondersteunen bij de versnelde realisatie van tijdelijke huisvesting voor aandachtsgroepen die onvoorzien geen woonruimte hebben.
- Afstemming met de provincie vindt plaats in het kader van hun regionale rol. Er loopt een programma flexwonen vanuit de provincie en gezien moet worden hoe partijen elkaar kunnen versterken. Ook zal de provincie vanuit haar publiekrechtelijke rol betrokken worden als het gaat om locaties die besluitvorming vereisen van de provincie. Van belang is dat er vroegtijdig knelpunten worden gesignaleerd en dat publieke partijen aan de voorzijde een gezamenlijk standpunt innemen.
- De gemeenten zijn verantwoordelijk voor de aanwijzing van de locaties. Afhankelijk van met welke partij wordt samengewerkt (corporatie of marktpartij) wordt de rol van de gemeente verder bepaald. Een gemeente kan ook zelf actief locaties ontwikkelen.
- De woningbouwcorporaties kunnen zelf locaties ontwikkelen, dan wel in samenwerking met marktpartijen. Ook hier geldt dat de rol van de gemeente per situatie-locatie moet worden bepaald (faciliterend of actief grondbeleid).

Regionale Bestuursopdracht

Verder moet afstemming plaatsvinden met lopende projecten of trajecten van de woningbouwcorporaties per gemeente. Van belang is dat partijen in ieder geval een regionale of lokale rol vervullen.

- De gemeente zijn verantwoordelijk voor de uiteindelijk invulling van de mix van doelgroepen.
- Gemeenten blijven zelf verantwoordelijk voor het planologisch kader.

Communicatie

- Per gemeente wordt een communicatie-en participatieplan opgesteld. Gemeenten zijn vrij om hier maatwerk te leveren. Voorgesteld wordt om wel een regionale afstemming op te nemen, zodat de boodschap rondom de 1000 flexwoningen eensluidend wordt verwoord.

Planning

- Met BZK wordt door de regio een globale planning opgesteld om 1000 flexwoningen te realiseren. De gemeenten leveren input voor deze planning vanuit hun eigen locatiescans. Daarmee worden aantallen en termijn inzichtelijk en kan een monitoring plaatsvinden.
- Iedere gemeente stelt zelf een planning op als het gaat om het ontwikkelen en realiseren van de locaties.

Financiën

- Inzet per gemeente kan worden bepaald aan de hand van de nader te bepalen doelstelling per gemeente. Afhankelijk van het aantal kan de specifieke benodigde inzet worden bepaald en waar mogelijk kan worden gekozen voor een gezamenlijke inzet, denk bijvoorbeeld aan de inzet voor een gezamenlijk contactpersoon voor BZK.
- Wie doet wat voor de regio – verrekenen van de inzet.
Indien een beroep wordt gedaan op de expertise van Castricum dan kan een verrekening plaatsvinden.
- Subsidiemogelijkheden rijk
Er volgt in 2024 een flexpoolregeling, welke in 2022 ook kon worden aangewend door gemeenten. Deze regeling biedt ondersteuning aan gemeenten en provincies die hiermee extra flexibele capaciteit en expertise kunnen aantrekken in de voorfase van woningbouwopgave. In 2024 stelt het ministerie van BZK hiervoor 40 miljoen euro beschikbaar.

Risico's

- De opgave wordt niet gehaald, vanwege het uitblijven van voldoende geschikte locaties:
 - Er kan binnen de regio uitwisseling plaatsvinden, dan wel er wordt gezamenlijk gekeken naar locaties die kunnen voorzien in een grotere vraag dan lokaal.
 - Gezamenlijk optrekken met BZK als het gaat om locaties in BPL gebieden
 - De woningen van BZK kunnen niet op tijd worden aangewend
 - Planning tijdig bijstellen
 - Voorbehouden opnemen als het gaat om te voeren procedures
-

Regionale Bestuursopdracht

- De woningbouwcorporaties haken niet (voldoende) aan
 - Aan de voorzijde duidelijk de uitgangspunten benoemen
 - Met de corporaties streven naar maatwerk
 - Een samenwerking met marktpartijen aangaan
 - De exploitatietermijn is onvoldoende om te komen tot een haalbare businesscase
 - Het rijk heeft onlangs een herplaatsgarantie vastgesteld. Daarmee wordt het onder voorwaarden mogelijk om een deel van het tekort in de exploitatie, vanwege de beperkte duur van de exploitatie, te dekken vanuit het rijk.
-
-

Bijlagen:

- 1. Concept realisatieovereenkomst BZK**
- 2. Leaflet flexwoningen**
- 3. Kamerbrief herplaatsingsgarantie**