

Uitgangspunten bestuursopdracht IDW

Realisatie permanente woningen op de
Inbreilocatie De Weijver in Hoogwoud



Postregistratienummer	25.0005575

Uitgangspunten

Bestuursopdracht IDW

**Realisatie permanente woningen op de
Inbreilocatie De Weijver in Hoogwoud**

Versie	Status	Sector	Afdeling	Auteur	Paraaf
1.0	Definitief		Aanjaagteam		
Vastgesteld door	Datum				Gecontroleerd
B&W					
Gemeenteraad					

Inhoudsopgave

Managementsamenvatting.....	4
Inleiding.....	6
1 Uitgangspunten locatie	7
1.1 Ligging locatie	7
1.2 Rapportage "Huisvesting aandachtsgroepen locatie De Weijver"	7
1.3 Bestuurlijke besluiten	8
1.4 Regionale afspraken en beleidskaders	9
1.5 Participatie	10
2 Grondpolitiek	12
2.1 Grondbeleid Opmeer.....	12
2.2 Kostenverhaal.....	13
2.3 Gronduitgifte	14
2.4 Voorzet voor de bestuursopdracht	15
3 Processtappen	16
3.1 Nota van uitgangspunten	16
3.2 Selectieprocedure.....	17
3.3 Ruimtelijke en vergunningsprocedure	18
3.4 Vorbereiding: SO/VO/DO	19
3.5 Realisatie bouw- en woonrijp maken en woningbouw	20
4 Wie ontwikkelt?	21
4.1 Tender (openbare aanbesteding).....	21
4.2 Prijsvraag.....	22
4.3 Ontwikkeling door een externe woningcorporatie.....	24
4.4 Ontwikkeling door Gemeentelijk woningbedrijf	25
4.5 Samenvatting voor de bestuursopdracht	27
5 Versnellen woningbouw	28
5.1 Parallel plannen	29
5.2 Investeringskader versnellen woningbouw.....	30
5.3 Prefab-bouw	31
5.4 Vertragende (risico)factoren	31
6 Conclusies en aanbevelingen	32
6.1 Conclusies	32
6.2 Aanbevelingen	33

Managementsamenvatting

Bij de behandeling van de Meerjarenbegroting 2025 op 7 november 2024 heeft de raad amendement 8.1 aangenomen om te komen met een bestuursopdracht voor de snelle realisatie van permanente woningen op het hondenuitlaatveld in Hoogwoud. Het terrein van ca. 9.800 m² is gelegen naast het sport- en recreatiegebied De Weijver in Hoogwoud en wordt nu gebruikt voor het uitlaten van honden en evenementen of calamiteiten.

Als uitgangspunten voor deze bestuursopdracht, beoogt deze notitie antwoord te geven op de vraagstelling in voornoemd amendement: "welke acties en inzet zijn nodig om tot snelle realisatie van permanente woningbouw te komen op de locatie van het hondenuitlaatveld in Hoogwoud?". Op grond van eerdere collegebesluiten is inbreilocatie De Weijver voorbestemd voor de permanente huisvesting van de doelgroepen: jongeren, spoedzoekers, statushouders en arbeidsmigranten met een vaste woonwens. Bij voorkeur realiseert het Gemeentelijk woningbedrijf of, indien dit niet haalbaar blijkt te zijn, door een externe woningcorporatie.

De beleidskaders worden bepaald door de Woonvisie 2023 – 2028 en de afspraken, vastgelegd in de Woondeal 2.0 Noord-Holland Noord en het Woonakkoord 2020 – 2025 regio Westfriesland en de provincie Noord-Holland. Een uitgebreid participatietraject met omwonenden heeft aandachtspunten voor de ontwikkeling opgeleverd.

Het Grondbeleid Opmeer 2024 biedt de handvatten voor het passende grondbeleid voor woningbouw op IDW en de toepassing van het kostenverhaal. Om de huizenprijs zo laag mogelijk te houden heeft de gemeente diverse mogelijkheden om de prijs bij gronduitgifte te drukken.

Conclusies

Bestuurlijk: voor de ontwikkeling van permanente, betaalbare woningbouw voor doelgroepen op IDW zal het besluit genomen moeten worden om te kunnen afwijken van het eerdere collegebesluit om af te zien van het verder onderzoek of planvorming (27 februari 2024).

In de bestuursopdracht zullen de aandachtspunten uit het participatietraject en de bepalende afspraken met de regio en provincie opgenomen worden als uitgangspunten.

Gronduitgifte: op basis van de planeconomische verkenning (haalbaarheidsonderzoek) kan worden bepaald op welke wijze de gronden economisch het voordeligst in exploitatie gebracht kunnen worden om te kunnen beantwoorden aan de doelstellingen voor de realisatie van betaalbare huur- en koopwoningen, de bijdrage aan de verduurzaming van het Gwb en de buitenplanse voorzieningen.

Versnellen woningbouw: de aanbevelingen in het plan van aanpak van BZK bieden handvatten om de doorlooptijd van de aanbestedings- en ruimtelijke procedures te versnellen met eerste indicatie van de tijdswinst met 29 maanden. De werkelijke tijdswinst is mede afhankelijk van de aanbestedingsprocedure en de mogelijkheid om gebruik te maken van prefab-woningen voor de huisvesting op IDW.

Voorkeursscenario: op grond van de doelstelling, het afwegingskader voor de selectieprocedure en de criteria in deze notitie, komt uit het viertal beschreven scenario's die van het Gemeentelijk

woningbedrijf als voorkeursscenario naar voren. Voorwaarden zijn dat gebruik kan worden gemaakt van de inhuur van externe deskundigheid en capaciteit, en dat de ambtelijke organisatie de benodigde inzet kan leveren voor de voorbereidingen en realisatie.

Criterium	Tender	Prijsvraag	Extern corporatie	Gwb
Doorlooptijd (jaar)	3,5 – 7	3,5 – 6,5	3,5 – 6,5	3,5 – 7
Woonprogramma	66% betaalbaar, 30% huur	66% betaalbaar, waarvan 30% huur	>30% betaalbare huur	>30% betaalbare huur
Grondbeleid	Faciliterend	Faciliterend	Faciliterend	Actief
Inzet gemeente	Gemiddeld	Gemiddeld	Laag	Hoog
Risico's gemeente	Laag (AOK)	Laag (AOK)	Laag (IOK/AOK)	Middel
Aanbesteding	TenderNed	Contract en publicatie	Contract en publicatie	TenderNed
Duurzaamheid Gwb	+	+	-	++
Verwacht resultaat (€)	+	+	0	++
Rangorde	4	3	2	1

Een goed alternatief vormt de ontwikkeling door een externe woningcorporatie. Dit scenario kan de gemeentelijke organisatie in belangrijke mate ontzorgen en de risico's wegnemen voor de woningbouwontwikkeling. In het kader van het Didam-arrest¹ dient dit scenario wel te voldoen aan de minimale vereisten van openbaarheid door de keuze voor de betreffende partij te publiceren.

Advies

Op grond van de conclusies in deze nota worden de volgende aanbevelingen gedaan voor de bestuursopdracht:

1. Op korte termijn starten met de voorbereiding voor de herontwikkeling van Inbreilocatie De Weijver voor de realisatie van permanente betaalbare huur- en koopwoningen voor de doelgroepen jongeren, spoedzoekers, statushouders en buitenlandse werknemers met een permanente woonwens;
2. De bestuursopdracht (woonprogramma) moet zoveel mogelijk invulling geven aan de behoefte aan betaalbare huur- en koopwoningen, waarbij maatwerk wordt toegepast op de regionale afspraken over woningbouw;
3. De aandachtspunten uit het eerder gelopen participatietraject maken onderdeel uit van de op te stellen Nota van uitgangspunten voor het project;
4. De voorkeur te geven aan het scenario om het Gemeentelijk woningbedrijf in samenwerking met het Aanjaagteam woningbouw te laten ontwikkelen;
5. De woningbouwontwikkeling te versnellen door toepassing van parallel plannen en het realiseren van prefab-woningen;
6. Om zo spoedig mogelijk te kunnen starten met de voorbereidingen, de kosten hiervan voor te financieren uit het krediet Aanjagen woningbouw.

¹ (HR 26 november 2021, [ECLI:NL:HR:2021:1778](#))

Inleiding

Bij de behandeling van de Meerjarenbegroting 2025 op 7 november 2024 heeft de gemeenteraad amendement 8.1 aangenomen om te komen met een bestuursopdracht voor de snelle realisatie van permanente woningen op het hondenuitlaatveld in Hoogwoud. Deze notitie beoogt de grondslag te geven voor deze bestuursopdracht. Hiervoor is gebruik gemaakt van de documenten die door de gemeente beschikbaar zijn gesteld, aangevuld met ruimtelijke informatie over de gemeente Opmeer en de provincie Noord-Holland, zoals gepubliceerd op MijnOverheid.nl en het Omgevingsloket. Voor het bepalen van de scenario's is gebruik gemaakt van de informatie van het expertise centrum aanbesteden Pianoo².

Als uitgangspunten voor de gevraagde bestuursopdracht, beoogt deze notitie antwoord te geven op de vraagstelling in voornoemd amendement: *"welke acties en inzet zijn nodig om tot snelle realisatie van permanente woningbouw te komen op de locatie van het hondenuitlaatveld in Hoogwoud?"*.

Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk 1 worden de uitgangspunten beschreven voor de herontwikkeling van de locatie van het hondenuitlaatveld, de besluitvorming over huisvesting op deze locatie, de uitkomsten van het participatietraject en de afspraken over woningbouw met de regio en de provincie. Hoofdstuk 2 geeft toepassing aan het grondbeleid, kostenverhaal en gronduitgifte voor de herontwikkeling van de locatie. De processtappen voor de selectie van de projectontwikkelaar en de gebiedsontwikkeling staan beschreven in hoofdstuk 3. Wie kan gaan ontwikkelen wordt in hoofdstuk 4 beschreven met een vijftal scenario's. De mogelijkheden om de realisatie van de woningen te versnellen wordt toegelicht in hoofdstuk 5. In het laatste hoofdstuk worden de conclusies getrokken en aanbeveling gegeven op grond van de voorgaande hoofdstukken.

² <https://www.pianoo.nl/nl/inkoopproces/aanbestedingsprocedures>

gevallen wordt dan vergunning verstrekt voor het bouwen en exploiteren van woningen voor maximaal tien jaar. Tevens wordt besloten, en bij ontwikkeling door de externe woningcorporatie contractueel overeengekomen, dat de gemeente een inspanningsverplichting heeft om binnen uiterlijk tien jaar een onherroepelijk bestemmingsplan vast te stellen. Verder zullen afspraken moeten worden uitgewerkt en vastgelegd over de wijze van ontvlechting indien er onverhoopt na tien jaar geen bestemmingsplan is.

Een verkennende grondexploitatieberekening geeft inzicht in de ruimtelijke en financiële mogelijkheden van de locatie. Hiervoor is het volgende proefverkavelingsmodel gebruikt."

Verder geeft het rapport onderstaande eerste opzet voor de verkaveling van IDW.

"In de proefverkaveling van figuur 2 kunnen **58 woningen** worden gerealiseerd, verdeeld in **2 tweelaagse blokken** met **44 sociale huurappartementen** en **1 blok met 14 grondgebonden woningen**. Voorts is rekening gehouden met **70 parkeerplaatsen**. Aan de noordoostzijde wordt het gebied ontsloten via de Charles van der Nootstraat. Aan de zuidzijde zijn fiets- en voetgangersontsluitingen naar De Weijver mogelijk.

De GREX (grondexploitatie) in deze variant is niet sluitend. Tegenover circa € 1,5 miljoen aan kosten (exclusief inbrengwaarde grond) staat een grondopbrengst (verkoop aan corporatie) van ruim € 800.000. Het tekort is ten laste van de gemeente als grondeigenaar.

De gecombineerde VEX (vastgoedexploitatie) en BEX (beheerexploitatie) resulteert over een exploitatieperiode van 50 jaar in een exploitatietekort van afgerond € 2 miljoen. Deze kosten komen ten laste van het Gwb dan wel de externe woningcorporatie (onrendabele top)."

Bij bovenstaande proefverkaveling wordt opgemerkt dat genoemde aantallen en bedragen een globale eerste indicatie zijn en de laatste tevens gebaseerd op de prijzen van 2023. Een meer gedetailleerder opzet van een grondexploitatie is nodig om de haalbaarheid van de gebiedsontwikkeling te bepalen.

1.3 Bestuurlijke besluiten

Voor de huisvesting van specifieke doelgroepen heeft het college in 2023 en 2024 meerdere besluiten genomen die relevant zijn voor de ontwikkeling van (permanente) woningbouw op IDW. De betreffende besluiten zijn tezamen met het amendement 8.1 opgenomen in bijlage 1.

Samengevat zijn de volgende besluitpunten relevant om te betrekken bij de bestuursopdracht en de nota van uitgangspunten:

1. Versnelling van de realisatie van de huisvesting door gebruikmaking van prefab-woningen die voldoen aan het bouwbesluit;
2. De zelfrealisatie en exploitatie van woningen op de onder 1 genoemde locatie onder te brengen bij het Gemeentelijk Woningbedrijf;
3. Indien voor de zelfrealisatie externe deskundigheid benodigd is dit in te huren;
4. Alle belanghebbenden te informeren over en te betrekken bij de ontwikkeling van woningen op locatie De Weijver in Hoogwoud;
5. De Nota van Beantwoording van de gemeente op de gemaakte opmerkingen binnen deze participatieronde vast te stellen en hiermee dit participatietraject af te ronden;

6. Vast te stellen dat er geen sprake is van zwaarwegende bezwaren voor woningbouw op het gemeentelijke perceel op de hoek van de Koningspade/Charles van der Nootstraat en De Weijver (locatie IDW);
7. Op dit moment (27 februari 2024) af te zien van verder onderzoek of verdere planvorming, maar IDW aan te blijven merken als potentiële locatie voor woningbouw;
8. Amendement gemeenteraad (november 2024) om een advies op te stellen over de wijze waarop zo snel als mogelijk (permanente) woningen op IDW kunnen worden gerealiseerd;
9. Het amendement heeft (volgens bijbehorende toelichting) de intentie om woningen voor jongeren en starters in de gemeente Opmeer te realiseren.

In deze notitie worden de volgende doelgroepen onderscheiden: (1) jongeren als starters op de woningmarkt; (2) spoedzoekers, zijnde woningzoekenden die als gevolg van privéomstandigheden op korte termijn over eigen woonruimte willen beschikken; (3) statushouders; (4) buitenlandse werknemers met de wens om zich permanent in Opmeer te vestigen.

1.4 Regionale afspraken en beleidskaders

Regionale woondeal 2.0 Noord-Holland Noord

Naast een bijdrage aan de realisatie van de totale woningbouwopgave van 40.000 in Noord-Holland Noord, zijn in de regionale woondeal 2.0 afspraken vastgelegd over de bijdrage aan betaalbare woningen, mede ingegeven door de sterk gestegen woningprijzen. Om die reden hebben gemeenten in de regio Noord-Holland Noord afgesproken tweederde van de nieuwbouwopgave te realiseren in het betaalbare segment. Dit betreft een combinatie van sociale huurwoningen, middenhuurwoningen en koopwoningen tot € 355.000 (prijspeil 2023³). Hierbij geldt dat gemeenten, die nog geen 30% sociale huur in hun bestaande voorraad hebben, 30% sociale huur in hun programmering moeten opnemen.

Woonakkoord 2020-2025 – regio Westfriesland en Provincie Noord-Holland

In het woonakkoord voor de regio Westfriesland zijn doelstellingen en opgaven betreffende het wonen in de regio opgesteld en vervolgens omgezet in samenwerkingsafspraken en acties. De opgaven die gesteld worden hebben betrekking op de nieuwbouw van woningen en op de bestaande woningvoorraad. In totaal worden onderstaande tien opgaven benoemd:

1. Opvoeren van de woningbouwproductie;
2. Ruimte voor nieuwe, duurzame en betaalbare plannen;
3. Diversiteit vergroten o.a. door complementair bouwen;
4. Bestaande woningvoorraad verduurzamen en voorbereiden op aardgasvrije wijken;
5. Stedelijke vernieuwing inzetten;
6. Langer zelfstandig thuis wonen bevorderen;
7. Klimaatadaptieve beheersmaatregelen treffen;
8. Niet-vitale recreatieparken transformeren;
9. Voldoende woonvoorzieningen voor buitenlandse werknemers, in balans met de omgeving;
10. Innovatie stimuleren.

³ In 2025 is de grens voor betaalbare koopwoningen gesteld op € 405.000.

Woonvisie 2023 – 2028 'Een (t)huis voor iedereen in Opmeer'

In de raadsvergadering van 5 oktober 2023 is de woonvisie 2023 – 2028 'Een (t)huis voor iedereen in Opmeer' vastgesteld. Met dit beleidskader wil de gemeente Opmeer enerzijds kunnen inspelen op de krapte en betaalbaarheid in de woningmarkt en anderzijds richting geven aan de maatschappelijke behoeften, zoals de huisvesting van doelgroepen. Samengevat biedt de woonvisie de volgende actiepunten voor nieuwbouw in het uitvoeringprogramma:

- We voldoen aan de afspraken uit de regionale woondeal 2.0 om 2/3^{de} betaalbaar te bouwen, waarvan minimaal 30% sociale huur (2023-2028);
- We stellen waar mogelijk bestaande plannen zonder vastgestelde afspraken bij om beter aan te sluiten op de eisen uit de regionale woondeal 2.0 (2023-2028);
- We zorgen dat nieuwe plannen voldoen aan de eisen uit de regionale woondeal 2.0, maar zijn hierin flexibel. Sommige locaties zijn immers hiervoor geschikter dan andere (2023-2028);
- We blijven gebruik maken van de zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding bij nieuwbouw (2023-2028);
- We stellen een doelgroepenverordening op om woningbouwcategorieën, wanneer gewenst, op te kunnen nemen in het omgevingsplan (2024 – 2025);
- We blijven gebruik maken van de starterslening en informeren hier actief over (2023-2028);
- We onderzoeken locaties voor flexwoningen, met name waar we grip op grond hebben (2023-2028);
- We stimuleren bijzondere woonconcepten zoals een Knarrenhof, een CPO, erfdelen in het landelijk gebied en mogelijke andere bijzondere woonvormen (2023-2028);



Figuur 2. Een (t)huis voor iedereen (Bron: Woonvisie 2023 – 2028 Stec groep).

1.5 Participatie

In het rapport *Huisvesting aandachtsgroepen Locatie De Weijver en andere (referentie)locaties* is geconcludeerd dat IDW het beste perspectief zou bieden vanuit grondpositie en oppervlakte voor de realisatie op korte termijn van permanente woningen voor verschillende doelgroepen. Woningen voor jongeren/starters uit Opmeer, inwoners uit Opmeer die met spoed een woning nodig hebben, statushouders en buitelandse werknemers die zich hier permanent willen huisvesten. Door de inzet van een participatietraject wilde het college weten of sprake was van zwaarwegende bezwaren ten aanzien van woningbouw op deze locatie of dat kan worden gestart met een ontwikkelplan.

Op grond van de nota van beantwoording voor de ingebrachte zienswijzen zijn de aandachtspunten in tabel 1 relevant voor de bestuursopdracht en de nota van uitgangspunten:

Tabel 1. Aandachtspunten uit de participatie.

Onderdeel	Aandachtspunt
Algemeen	50 – 60 wooneenheden, maximaal 144 personen, kunnen zonder nadelige maatschappelijke consequenties worden opgenomen binnen Hoogwoud.
Parkeren en verkeer	Onderzoek naar de kwalitatieve en kwantitatieve effecten voor de infrastructuur, i.d. verkeersafwikkeling en parkeren, gerelateerd aan zowel de woningen, de verdringing van bestaande activiteiten als de landbouwdag, sport en muziekevenementen als de toegankelijkheid voor hulpverleningsdiensten naar het woongebied, sportpark en zwembad.
Procedureel	Doorlopen van het snelste proces, daarbij rekening houden met de aanbestedings-/inkoopprocedure, en ruimtelijke en vergunningsprocedure; Participatie als onderdeel van de vervolgfasen door de projectontwikkelaar Nadeelcompensatie maakt onderdeel uit van de ruimtelijke procedure. Doelgroepen opnemen uit: coalitieakkoord, versnellingsplan wonen, Woonvisie.
Doelgroepen	Doelgroepen (verdeling): 50% Jongeren/starters; 34% Spoedzoekers; 8% Statushouders; 8% Arbeidsmigranten met een woonwens. Haalbaarheid wordt hoofdzakelijk bepaald door het woonprogramma. Doorrekenen van het woonprogramma met de plankostenscan voor de organisatiekosten.
Woningbouw en leefbaarheid	Ruimtelijke aspecten meenemen in de Nota van uitgangspunten. Afstandscriteria meenemen in de Nota van uitgangspunten. Groene aankleding en inpassing meenemen in de ruimtelijke eisen van de Nota van uitgangspunten. Kosten voor een alternatieve locatie voor hondenuitlaat meenemen in bovenwijkse voorzieningen Nota van uitgangspunten /anterieure overeenkomst? Bouwtechnische eisen opnemen in de Nota van uitgangspunten.

Omwille van de voortgang kunnen enkele aandachtspunten direct na vaststelling van de bestuursopdracht worden gestart. Het gaat dan met name om onderzoeken voor flora en fauna, verkeer en parkeren. De uitkomsten van deze onderzoeken zijn tevens input voor het omgevingsplan.

2 Grondpolitiek

2.1 Grondbeleid Opmeer

Om de aanzienlijke woningbouwambitie te realiseren voert de gemeente Opmeer situationeel grondbeleid⁴ door te faciliteren waar het kan en actief waar dat nodig is. De keuze voor welke vorm van grondbeleid wordt toegepast per ontwikkellocatie hangt af van de maatschappelijke- en beleidsdoelen van de locatie, belangstelling van de marktpartijen voor de locatie, financiële ruimte en risico's en of de gemeente zelf al grondposities heeft.

Actief grondbeleid

Met de inzet voor actief grondbeleid neemt de gemeente de regie in de ontwikkeling van het gebied. Dit betekent dat de gemeente het gebied zelf ontwikkelt of een ontwikkelaar selecteert via een aanbestedingsprocedure. Dit type grondbeleid biedt de gemeente de mogelijkheid om de regie te voeren over de planning, inrichting en woningbouw, en om ervoor te zorgen dat de woningen voldoen aan de vastgestelde kaders en uitgangspunten. Met de grote sturingsmogelijkheden draagt de gemeente tevens een hoog (financieel) risico.

Voordelen van Actief Grondbeleid:

- Volledige Controle: volledige controle over de ontwikkeling en kan ervoor zorgen dat de woningen daadwerkelijk worden gebouwd voor de beoogde doelgroepen;
- Flexibiliteit: flexibel inspelen op veranderingen in de marktvraag en beleidsdoelstellingen;
- Winstpotentie: profiteren van de waarde stijging van de grond en de verkoop van de woningen.

Nadelen van Actief Grondbeleid:

- Financieel Risico: alle financiële risico's van de ontwikkeling, waaronder kostenoverschrijdingen en marktschommelingen;
- Complexiteit: beschikken over voldoende expertise, capaciteit en middelen om de ontwikkeling succesvol te realiseren.

Faciliterend grondbeleid

Bij een faciliterend grondbeleid stelt de gemeente de kaders en voorwaarden vast, maar laat de ontwikkeling over aan marktpartijen. De gemeente kan gronden verkopen onder specifieke voorwaarden of een samenwerkingsverband aangaan met ontwikkelaars en/of woningcorporaties. Dit type grondbeleid geeft marktpartijen meer vrijheid, maar vereist duidelijke afspraken en toezicht om te waarborgen dat de openbare ruimte en de woningen aan de gestelde eisen voldoen.

⁴ Nota Grondbeleid, vastgesteld op 16 mei 2024

Voordelen van Faciliterend Grondbeleid

- Risicospreiding: de financiële risico's worden gedeeld met private partijen, waardoor de gemeente minder risico loopt;
- Efficiëntie: marktpartijen kunnen vaak efficiënter opereren en beschikken over ruime ervaring en expertise in gebiedsontwikkeling;
- Innovatie: private ontwikkelaars kunnen innovatieve oplossingen aandragen en de gemeente adviseren over de beste aanpak.

Nadelen van Faciliterend Grondbeleid

- Beperkte Controle: de gemeente heeft minder invloed op het uiteindelijke resultaat en moet vertrouwen op de marktpartijen om aan de wensen en eisen te voldoen;
- Afhankelijkheid: het succes van de ontwikkeling is afhankelijk van de bereidheid en capaciteiten van private partijen om te investeren.

Voorzet grondbeleid voor bestuursopdracht

De gemeente is eigenaar van de grond van IDW en beschikt daarmee over een goede grondpositie voor de ontwikkeling. Uitgaande van eerder genoemd amendement bestaat politiek een breed draagvlak voor herontwikkeling van IDW naar permanente woningbouw. Daarbij is uit de uitgebreide participatie gebleken dat geen zwaarwegende bezwaren zijn tegen woningbouw op het terrein. Het ligt dus voor de hand om in te zetten op een actieve rol voor de gemeente.

Tegenhanger voor deze keuze is het ontbreken van voldoende kennis en ervaring, en capaciteit binnen de gemeentelijke organisatie, inclusief het Gemeentelijk woningbedrijf. In afwijking van de bepaling van faciliterend grondbeleid in bijlage 1 van de Nota grondbeleid 2024, kan een actieve rol worden gepakt door de leemte op te vullen met de inhuur van deskundigheid en capaciteit. Mits goed georganiseerd, kunnen de voordelen opwegen tegen de nadelen van actief grondbeleid.

2.2 Kostenverhaal

Het Omgevingsprogramma Kostenverhaal en financiële bijdragen is op 17 december 2024 door het college vastgesteld en biedt handvatten voor het verhalen van gebiedseigen kosten en gebiedsoverstijgende kosten. Voor IDW zal in een zo vroeg mogelijk stadium inzicht verkregen moeten worden van de kosten die direct zijn verbonden aan de gebiedsontwikkeling. Daarbij kunnen volgens dit omgevingsprogramma kosten worden verhaald op de ontwikkelaar voor ontwikkelingen die geen directe relatie met het plangebied hebben, zoals bepaald volgens een toetsing van profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit (PTP-toets).

Tabel 2. Overzicht gebiedseigen en gebiedsoverstijgende kosten (Bron: Omgevingsprogramma Kostenverhaal en financiële bijdragen is op 17 december 2024).

Gebiedseigen kosten Op basis van PTP-toets	Gebiedsoverstijgende kosten Uit omgevingsvisie- of programma
• Sloop- en saneringskosten • Plankosten • Bouw- en woonrijp • Nadeelcompensatie • Bijdrage parkeren/ sociale woningbouw • Bovenwijkse Voorzieningen	• Afdwingbare bijdrage in fysieke leefomgeving op basis van functionele samenhang. • Vrijwillige financiële bijdrage aan maatschappelijke functies

Bovengenoemde kosten kan de gemeente zowel verhalen op zijn eigen grondexploitaties (actief grondbeleid) als verhalen via privaatrechtelijke overeenkomsten of publiekrechtelijke kostenverhaal in het Omgevingsplan via kostenverhaalsregels (faciliterend grondbeleid). Het privaatrechtelijke kostenverhaal, in deze door gebruikmaking van de anterieure overeenkomst, heeft daarbij de voorkeur boven het publiekrechtelijke kostenverhaal.

Privaatrechtelijk kostenverhaal: hierbij sluiten de gemeente en de initiatiefnemer van de ontwikkellocatie een overeenkomst tot kostenverhaal, voordat de gemeente besluit tot wijziging van de functie van de grond. Voordeel hiervan is de ruime mate van contractvrijheid. In de overeenkomst kunnen afspraken op maat worden gemaakt, beperkt tot de beginselen van redelijkheid en billijkheid.

Publiekrechtelijk kostenverhaal: als het niet mogelijk is om een overeenkomst af te sluiten met een marktpartij, dan wordt het publiekrechtelijke kostenverhaal toegepast. In dat geval worden regels over het kostenverhaal opgenomen in een omgevingsplan of voorschriften gehecht aan een omgevingsvergunning. Bij het publiekrechtelijke kostenverhaal kan de vrijwillige financiële bijdrage niet meer worden verhaald.

Om reden van contractvrijheid en daarbij de mogelijkheid voor maatwerkafspraken, gaat – bij de keuze voor een scenario met een externe projectontwikkelaar of woningcorporatie – de voorkeur uit naar het privaatrechtelijk kostenverhaal middels een anterieure overeenkomst.

2.3 Gronduitgifte

De gemeente Opmeer heeft verschillende mogelijkheden om de circa 1 hectare eigen grond in te brengen voor de realisatie van betaalbare huur- en koopwoningen. Hieronder staat een niet-limitatieve opsomming van mogelijkheden waarop de gemeente dit zou kunnen doen.

1. Verkoop of uitgifte van de grond:

- *Verkoop van de grond tegen marktwaarde:* de gemeente kan de 1 hectare grond verkopen aan een projectontwikkelaar of woningcorporatie die zich richt op het bouwen van betaalbare huur- en koopwoningen. Dit kan onder voorwaarden gebeuren, waarbij bijvoorbeeld een deel van de woningen als sociale huurwoningen wordt gerealiseerd;
- *Verkoop van de grond tegen gereduceerde waarde:* onder voorwaarden kan de gemeente de grond tegen een gereduceerde waarde aanbieden aan de ontwikkelaar of direct aan de kopers van de woningen. Voor de ontwikkelaar zullen de voorwaarden gericht zijn op het vermijden van staatssteun. In het geval de grond direct aan de kopers van de woningen wordt verkocht, zullen de voorwaarden gericht zijn op anti-speculatie en vergoeding van het verschil tussen de oorspronkelijke aankoopprijs van de grond en marktwaarde ten tijde van verkoop;
- *Uitgifte in erfpacht:* in plaats van de grond te verkopen, kan de gemeente de grond in erfpacht uitgeven. Dit betekent dat de ontwikkelaar de grond huurt voor een lange periode, bijvoorbeeld 50 of 99 jaar, en in ruil daarvoor woningen bouwt die beschikbaar zijn voor de doelgroepen van betaalbare huur- en koopwoningen.

2. **Ontwikkeling in samenwerking met woningcorporaties**

De gemeente, al dan niet via het Gemeentelijk woningbedrijf, kan een samenwerking aangaan met een externe woningcorporatie die ervaring heeft met het ontwikkelen van sociale huurwoningen. De woningcorporatie kan de grond gebruiken voor de bouw van woningen die voldoen aan de vraag naar betaalbare woningen. De gemeente kan hierbij afspraken maken over het aantal sociale huurwoningen en de betaalbaarheid van de koopwoningen. Ook hier zullen voorwaarden en afspraken gemaakt moeten worden om (de schijn van) staatssteun van de externe woningcorporatie te vermijden.

3. **Eigen ontwikkeling door de gemeente:**

- *Gemeentelijke ontwikkeling:* De gemeente (Gemeentelijk woningbedrijf) kan – al dan niet in samenwerking met een aannemer/projectontwikkelaar – zelf de ontwikkeling van de grond op zich nemen, waarbij ze de rol van projectontwikkelaar op zich neemt. Dit houdt in dat de gemeente de benodigde vergunningen, omgevingsplannen en omgevingsvergunningen regelt, en de woningen door – en al dan niet in samenwerking met – een aannemer laat bouwen. De gemeente zou dan zelf of beter in staat zijn om de woningprijzen te kunnen reguleren en ervoor zorgen dat de woningen betaalbaar blijven;
- *Zelfbouw of collectief particulier opdrachtgeverschap:* De gemeente zou ook de grond kunnen uitgeven aan particulieren die zelf hun woningen willen bouwen, bijvoorbeeld via zelfbouwkavels of collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). Dit kan leiden tot maatwerk in de woningen en kan een betaalbare optie zijn voor starters en mensen die zelf hun huis willen bouwen.

4. **Inbreng in een ontwikkelingsmaatschappij**

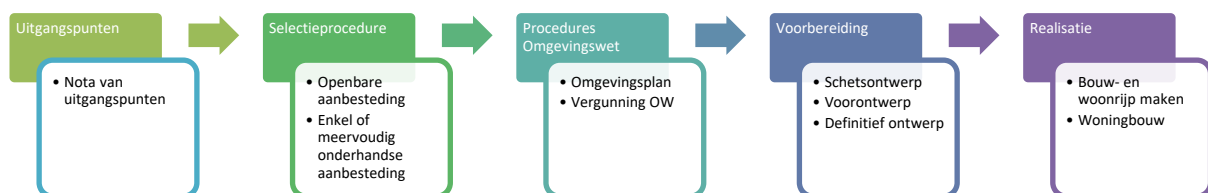
De gemeente (Gemeentelijk woningbedrijf) kan besluiten om de grond in te brengen in een publiek-private samenwerking of een ontwikkelingsmaatschappij. In ruil voor het beschikbaar stellen van de grond, kan de gemeente afspraken maken over het type woningen en de betaalbaarheid, terwijl een private partij de daadwerkelijke ontwikkeling uitvoert.

2.4 Voorzet voor de bestuursopdracht

Het realiseren van permanente, betaalbare woningen voor aandachtsgroepen heeft baat bij een grondprijs welke zo laag mogelijk wordt gehouden. Door het eigendom van de grond kan de gemeente de grond onder gunstige condities voor deze ontwikkeling inbrengen. Dit kan door de grond voor de huurwoningen tegen een aangepaste prijs in te brengen. Comparatief blijkt een grondprijs van € 140 per vierkantenmeter in 2024 te worden gehanteerd. Ten tweede kan voor de realisatie van betaalbare koopwoningen worden afgeweken van de gangbare grondprijs van € 250 - € 350 per vierkantenmeter. Daartoe zal wel een beleidsregel en een grondprijsinstrument moeten worden vastgesteld op basis waarvan – onder voorwaarden – een gereduceerde grondprijs kan worden aangeboden. Als laatste kan de gemeente besluiten om af te zien van het toepassen van het kostenverhaal om ook hiermee te voorkomen dat deze kosten zijn doorwerking krijgen in de verkoopprijs van de woningen .

3 Processtappen

Voor de herontwikkeling van IDW kunnen de algemene processtappen voor gebiedsontwikkeling worden toegespitst op de gewenste ontwikkeling van permanente woningen op dit terrein. De initiatief- en conceptfasen voor gebiedsontwikkeling zijn grotendeels doorlopen en vastgelegd in *Huisvesting aandachtsgroepen – Locatie De Weijver en andere (referentie)locaties* [reg.nr.: 23.0011827], waarin de doelstelling, ruimtelijke analyse van het gebied, verkenning van de haalbaarheid en de stakeholders zijn opgenomen. Wat rest van deze twee fasen is de beschrijving van de gewenste ruimtelijke en woningbouwontwikkeling in een nota van uitgangspunten. Deze nota en de selectieprocedure zijn het vertrekpunt voor de gebiedsontwikkeling respectievelijk het ontwikkelingsproces. Voor het bepalen van de ontwikkelscenario's in het volgende hoofdstuk, zullen de in Figuur 3 getoonde processtappen doorlopen moeten worden.



Figuur 3. Algemene processtappen voor woningbouw op IDW.

In de volgende paragrafen worden de processtappen voor de gebiedsontwikkeling van IDW nader toegelicht.

3.1 Nota van uitgangspunten

In de Nota van Uitgangspunten (NvU) voor de selectie van de projectontwikkelaar worden de aanbestedende eisen en voorwaarden voor het project vastgelegd. Dit document biedt de basis voor de selectieprocedure en stelt geïnteresseerde partijen in staat om een passend en eerlijke bieding in te dienen dan wel een passend voorstel voor de gebiedsontwikkeling te doen. Het zorgt voor transparantie, duidelijkheid en gelijkheid in het aanbestedingsproces. In de nota van uitgangspunten worden in algemene zin de volgende elementen beschreven:

- **Locatiekeuze en context:** de locatie is momenteel voornamelijk in gebruik als hondenlosloopgebied en dient dus eerst te worden herzien voor de bestemming woningbouw. Daartoe zal de gemeente deze locatie moeten herbestemmen op grond van een omgevingsplan;
- **Woningbehoefte:** de gemeente Opmeer ervaart een hoge vraag naar zowel huur- als koopwoningen, met een bijzondere nadruk op betaalbare woningen. Daarbij is een specifieke focus op het huisvesten van jongeren die op dit moment vaak bij hun ouders wonen omdat er een tekort is aan betaalbare woningen. In aanvulling zal rekening worden gehouden met eerder genoemde aandachtsgroepen;
- **Duurzaamheid en groen:** in het plan voor de gebiedsontwikkeling wordt rekening gehouden met het behoud van de groene waarde van het gebied. De groene omzoming zal

zoveel mogelijk worden geïntegreerd in de woningbouw om het groene karakter van de buurt te behouden;

- **Verkeer en infrastructuur:** de nota zal ook ingaan op de verwachte gevolgen voor het verkeer en de parkeerdruk in de wijk. Daarbij worden oplossingen gezocht voor mogelijke knelpunten, bijvoorbeeld door het effect op de verkeersstromen goed in kaart te brengen en voldoende parkeerplaatsen binnen het plangebied te creëren;
- **Participatie en communicatie:** in aanvulling op het reeds doorlopen participatietraject zal worden beschreven wat wordt ingezet voor omwonenden en andere betrokkenen om de gelegenheid te bieden te reageren op de invulling van de gebiedsontwikkeling en procedures in het kader van de Omgevingswet;
- **Verwachting van woningtypes:** de woningbouw zal een mix zijn van betaalbare koop- en huurwoningen, gericht op de lagere en middeninkomens, waarmee wordt voldaan aan de afspraken vastgelegd in de Woondeal, Woonakkoord en Woonvisie 2023 – 2028. Hierbij is mogelijk gedacht aan verschillende woningtypes, zoals eengezinswoningen, appartementen en/of rijwoningen, afhankelijk van de vraag en beschikbare ruimte, duurzaamheid en beeldkwaliteit;
- **Tijdslijn en planning:** op basis van het ontwikkelscenario (hoofdstuk 0) en de keuze in de versnellingsopties (hoofdstuk 0) kan een nadere uitwerking van de tijdsplanning worden gemaakt.

De NvU vormt de basis voor de verdere uitwerking van het woningbouwproject en is bedoeld om te zorgen voor een evenwichtige afweging tussen de woningbehoefte en de belangen van de betrokkenen. Bij de verdere planvorming zullen meer specifieke details en eisen aan bod komen, gebaseerd op de uitkomsten van het gelopen participatietraject en de technische haalbaarheid.

3.2 Selectieprocedure

Een afwegingskader voor de keuze uit aanbestedingsprocedures bij woningbouwontwikkeling helpt de gemeente om een passende selectieprocedure te kiezen. De keuze hangt af van juridische, financiële, beleidsmatige en praktische overwegingen. Hieronder volgt een gestructureerd afwegingskader. Vanwege de beperkte grondwaarde (< € 5.538.000) is de Europese aanbesteding buiten beschouwing gelaten.

Tabel 3. Afwegingskader selectieprocedure.

Procedure	Kenmerken	Wanneer toepassen?	IDW
Openbare aanbesteding	Iedereen kan inschrijven	Bij brede marktinteresse en gestandaardiseerde projecten	✓✓
Niet-openbare aanbesteding	Eerste selectie van partijen, daarna inschrijven	Bij complexe projecten en behoefte aan kwaliteitsborging	×
Concurrentiegericht dialogoog	Dialogofase om planvorming te verbeteren	Bij innovatieve of complexe woningbouwontwikkelingen	×
Onderhandeling zonder aankondiging	Opdracht aan één partij zonder competitie	Bij unieke expertise of spoedeisende projecten	✓✓
Meervoudig onderhandse aanbesteding	Uitnodigen van een beperkt aantal partijen	Bij kleinere projecten of lokale woningbouwinitiatieven	✓✓
Grondverkoop met selectiecriteria	Verkoop van gemeentelijk grond met voorwaarden	Als de gemeente sturing wil houden op de woningbouwkwiteit	✓

Gelet op de doelstelling en kenmerken van de gebiedsontwikkeling voor IDW geeft Tabel 3 de geschiktheid weer van de selectieprocedures. In bijlage 2 zijn de algemene criteria opgesomd op basis waarvan een keuze voor de procedure gemaakt kan worden. Criteria voor deze beoordeling zijn: juridische en beleidsmatige overwegingen, financiële en risico-overwegingen, kwaliteit en duurzaamheidsaspecten, praktische haalbaarheid en doorlooptijd.

3.3 Ruimtelijke en vergunningsprocedure

Om woningbouw op IDW planologisch op mogelijk te maken moet de bestemming worden gewijzigd of – zoals gebruikelijk binnen de gemeente Opmeer – om de procedure in het kader van de Omgevingswet te volgen voor een Buitenplanse omgevingsplan activiteit (Bopa).

Procedure voor een buitenplanse omgevingsplan activiteit

Voorbereiding en informatie

- De stap is reeds gezet met deze notitie van uitgangspunten.

Vergunningsaanvraag indienen:

- De ontwikkelende partij dient een aanvraag in bij de gemeente voor een omgevingsvergunning voor de buitenplanse activiteit. Dit gebeurt via het Omgevingsloket online (OLO), waar de nodige documenten, plannen en onderbouwingen worden ingediend;
- De aanvraag bevat documenten, zoals een tekening, beschrijving van de activiteit en andere relevante documenten.

Beoordeling door de gemeente:

- De gemeente beoordeelt de aanvraag op basis van verschillende aspecten, zoals ruimtelijke kwaliteit, veiligheid, milieu-impact;
- De gemeente kan daarbij gebruik maken van adviezen van andere overheden of instanties (bijvoorbeeld de provincies of waterschappen).

Publieke raadpleging:

- In sommige gevallen moet de gemeente de aanvraag ook openbaar maken. Dit betekent dat omwonenden en belanghebbenden de mogelijkheid krijgen om bezwaar te maken tegen de voorgestelde activiteit. Deze stap is reeds gedaan met de participatieavonden.

Beslissing:

- Na de beoordeling neemt de gemeente een besluit. Dit kan het verlenen van een vergunning zijn, het weigeren van de vergunning, of het stellen van aanvullende eisen;
- Bij een positief besluit wordt de omgevingsvergunning verleend en kan de activiteit uitgevoerd worden volgens de voorwaarden die zijn vastgesteld.

Bezwaar en beroep:

- Als de vergunning wordt verleend, kunnen omwonenden of andere belanghebbenden bezwaar maken tegen het besluit. Als bezwaar niet tot een oplossing leidt, kan men in beroep gaan bij de rechtbank.
- Er is vaak een termijn van 6 weken voor het indienen van bezwaar of beroep na het besluit.

Uitvoering van de activiteit:

- Als er geen bezwaar of beroep is, kan de activiteit beginnen. Indien er een vergunning wordt verleend, moet de activiteit plaatsvinden volgens de voorwaarden die in de vergunning zijn opgenomen.

Doorlooptijd

De doorlooptijd van de procedure voor een buitenplanse omgevingsplan activiteit varieert, maar gemiddeld kan dit als volgt worden ingeschat:

- *Beoordeling van de aanvraag*: De gemeente heeft meestal 8 weken om een besluit te nemen op een vergunningsaanvraag. Deze termijn kan eenmalig met 6 weken worden verlengd als de aanvraag complex is.
- *Bezwaar of beroep*: Als er bezwaar of beroep wordt ingesteld, kan de procedure aanzienlijk langer duren (tot enkele maanden of zelfs langer, afhankelijk van het geval). De totale doorlooptijd kan dus tussen de 8 weken en enkele maanden liggen, afhankelijk van met name het aantal bezwaren.

3.4 Voorbereiding: SO/VO/DO

De processtap waarvoor de gemeente is aangewezen op de kennis en ervaring van projectontwikkelaars dan wel woningcorporaties betreft de ontwerpfase, bestaande uit het schetsontwerp (SO), voorontwerp (VO) en definitief ontwerp (DO) voor de gebiedsontwikkeling. Hieronder wordt zowel het ontwerpen van het bouw- en woonrijp maken als de woningbouw begrepen.

Schetsontwerp (SO): 2 – 4 maanden

Het schetsontwerp is de eerste fase van het ontwerpproces, waarin de projectontwikkelaar en architect een globaal plan opstellen voor de woningbouw. In deze fase worden de basisideeën en -concepten voor het project gepresenteerd, inclusief de indeling van het terrein, de positionering van de gebouwen en de voorzieningen. Het doel van het schetsontwerp is om een visie te vormen die zowel functioneel als esthetisch aantrekkelijk is, en die voldoet aan de ruimtelijke en beleidsmatige eisen van de gemeente.

Voorontwerp (VO): 4 – 6 maanden

Het voorontwerp is een meer gedetailleerde uitwerking van het schetsontwerp. In deze fase worden de plannen verder uitgewerkt en geconcretiseerd. Aandacht wordt besteed aan de bouwkundige, technische en financiële aspecten van het project. Het voorontwerp omvat gedetailleerde plattegronden, gevelaanzichten en doorsneden van de gebouwen, evenals technische specificaties en materialisatie. Het voorontwerp dient als basis voor de verdere afstemming met betrokken partijen, zoals de gemeente, toekomstige bewoners en eventuele financiers.

Definitief Ontwerp (DO): 4 – 8 maanden

Het definitief ontwerp is de laatste fase van het ontwerpproces voordat de bouw kan beginnen. In deze fase worden alle details van het project nauwkeurig vastgelegd, inclusief de technische tekeningen, constructieberekeningen en bestekken. Het definitief ontwerp vormt de basis voor de

omgevingsvergunning en de aanbesteding van de bouwwerkzaamheden. Tevens worden in deze fase eventuele laatste wijzigingen en optimalisaties doorgevoerd om ervoor te zorgen dat het project voldoet aan alle eisen en wensen van de betrokken partijen.

Na afronding van deze ontwerpfasen volgt de daadwerkelijke realisatie van het project.

3.5 Realisatie bouw- en woonrijp maken en woningbouw

Na de afronding van de ontwerpfase begint de daadwerkelijke realisatie van het project. Dit omvat zowel het bouwrijp maken als het woonrijp maken van het terrein, waarbij de eerste moet zijn afgerond voordat de feitelijke woningbouw op IDW kan starten.

Bouwrijp maken

Het bouwrijp maken houdt in dat het terrein wordt voorbereid voor constructiewerkzaamheden. Dit omvat het verwijderen van bestaande vegetatie, het graven en egaliseren van de grond, het aanleggen van tijdelijke toegangswegen en het zorgen voor noodzakelijke infrastructuur, zoals riolerings-, water- en elektriciteitsvoorzieningen. Belangrijk is om in een zo vroeg mogelijk stadium de nutsvoorzieningen aan te vragen, vanwege de netcongestie en beperkte leveringscapaciteit achtereenvolgende elektriciteit (Liander) en water (PWN) in het bijzonder.

Woonrijp maken

Nadat de woningen grotendeels zijn gebouwd kan worden gestart met het woonrijp maken. Deze fase richt zich op het inrichten van de openbare ruimte, zoals de aanleg van straten, stoepen, parkeervoorzieningen, groenstroken en speelplaatsen. Ook de aansluiting van nutsvoorzieningen aan de individuele woningen en het plaatsen van straatmeubilair vallen onder deze fase. Het doel is om een leefbare en aantrekkelijke woonomgeving te creëren voor de toekomstige bewoners.

Woningbouw

De woningbouw op IDW-terrein omvat de constructie van verschillende typen woningen, welke voldoen aan de Woondeal en Woonvisie en wordt afgestemd op de behoeften en wensen van de doelgroepen. Tijdens de bouw worden de eerder goedgekeurde ontwerpen en specificaties nauwkeurig gevolgd om te zorgen voor kwaliteit en duurzaamheid. Duurzame bouwmethoden en energie-efficiënte oplossingen worden toegepast om te voldoen aan de huidige milieunormen en om een hoge woonkwaliteit te garanderen.

4 Wie ontwikkelt?

Volgens het afwegingskader in paragraaf 3.2 komen de volgende mogelijkheden in beeld voor de selectie van de (externe) ontwikkelaar voor de realisatie van woningbouw op IDW. De tijdsplanning voor iedere vorm van ontwikkeling is gebaseerd op een globale inschatting per procesfase en gaat uit van een lineaire planning, oftewel opeenvolgende projectfasen.

4.1 Tender (openbare aanbesteding)

Hoewel de gemeente de grond van IDW in eigendom heeft, kan het kiezen om de risico's zo veel mogelijk bij de markt neer te leggen. Gebaseerd op het Grondbeleid Opmeer van 2024 beperkt de gemeente zijn rol dan tot faciliterend grondbeleid. De gemeente zorgt voor de NvU, de selectie van de projectontwikkelaar door het houden van een Tender (openbare aanbesteding) via TenderNet en de ruimtelijke en vergunningprocedure. De projectontwikkelaar is voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor zowel het bouw- en woonrijpmaken van het openbare terrein als de woningbouw. De (plan)kosten van de gemeente en voorwaarden voor de woningbouwontwikkeling worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst (AOK) tussen gemeente en de ontwikkelaar. Deze overeenkomst maakt onderdeel uit van de planprocedure en dient door beide partijen te zijn ondertekend vóór vaststelling door de gemeenteraad.

Voor de aanbesteding van dit woningbouwproject is het verplicht om via TenderNed te publiceren. Via TenderNet kunnen geïnteresseerde partijen (zoals projectontwikkelaars) hun biedingen digitaal indienen, waarna de gemeente de inschrijvingen beoordeelt en het contract gunt aan de beste aanbieder. Het proces zorgt voor transparantie, efficiënte afhandeling en eerlijke concurrentie, en wordt strikt gereguleerd door aanbestedingswetgeving. Samengevat kan het aanbesteden via TenderNed als volgt worden gekenschetst:

- bij de aanbesteding wordt een formeel proces gevolgd, vaak wettelijk verplicht, waarin meerdere ontwikkelaars zich kunnen inschrijven voor het project;
- de aanbesteding kan op basis van **prijs** of **kwaliteit** plaatsvinden. Veelal worden eisen gesteld aan de ervaring, financiële draagkracht en voorgestelde uitvoeringswijze van de ontwikkelaar;
- het doel van de aanbesteding is om een objectieve en transparante selectie te maken, waarbij de gemeente de meest geschikte ontwikkelaar kiest op basis van vooraf gedefinieerde criteria;
- Er zijn verschillende vormen van aanbestedingen, zoals **openbare aanbesteding** en **niet-openbare aanbesteding**, afhankelijk van het aantal partijen dat uitgenodigd wordt om een offerte in te dienen.

Waar de procedure in deze paragraaf zich richt op de openbare aanbesteding, gaat die in de paragrafen 4.2 en **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.** uit van een niet-openbare aanbesteding. De fasering van de openbare aanbestedingsprocedure is beschreven in bijlage 4. De totale doorlooptijd openbare aanbestedingsprocedure van een klein tot middelgroot woningbouwproject kan tussen de **14 en 25 weken** duren, van de publicatie van de aanbesteding tot de ondertekening van het contract.

Na selectie van een ontwikkelaar via openbare aanbesteding geeft

Tabel 4 een globale verdeling van de inzet van tussen de gemeente en de projectontwikkelaar per processtap.

Tabel 4. Globale verdeling tussen de partijen en doorlooptijd per processtap bij openbare aanbesteding.

Partij	Fase	Uitgangspunten	Selectieprocedure (Inschrijving/gunning)	Procedures Omgevingswet	Voorbereiding	Realisatie
Gemeente		100%	60%/70%	70%	30%	20%
Ontwikkelaar		-	40%/30%	30%	70%	80%
Doorlooptijd		2 – 6 weken	14 – 25 weken	11 – 20 maanden	10 – 18 maanden	18 – 36 maanden

Genoemde percentages in de tabel zijn gebaseerd op een ruwe inschatting.

De totale doorlooptijd bij een openbare aanbesteding van initiatief tot de realisatie van permanente woningen bedraagt **3,5 – 7 jaar** (43 – 82 maanden).

4.2 Prijsvraag

Een prijsvraag is een selectieprocedure waarbij de gemeente ontwikkelaars uitnodigt om voorstellen in te dienen voor het ontwikkelen van het woningbouwproject. In tegenstelling tot een aanbesteding, waarbij de nadruk vaak ligt op prijs en juridische voorwaarden, ligt bij een prijsvraag de focus meer op de creativiteit, kwaliteit en haalbaarheid van de voorstellen. Hierna worden de algemene kenmerken beschreven van een prijsvraag voor woningbouw.

Creatieve en inhoudelijke focus: bij een prijsvraag wordt ontwikkelaars gevraagd om met innovatieve en duurzame ideeën te komen voor de realisatie van de woningen op IDW, waaronder ontwerpen voor de woningbouw, architectuur, stedenbouwkundige inrichting, en mogelijk ook aspecten zoals sociale woningbouw of milieu-impact. Daarbij moeten de ontwikkelaars niet alleen de technische haalbaarheid van hun voorstel aantonen, maar vaak ook de esthetische en functionele kwaliteit van hun ontwerp.

Selectie op basis van kwaliteit en idee: de selectie van de ontwikkelaar gebeurt op basis van de kwaliteit van het ingediende voorstel en niet enkel op de prijs, zoals gebruikelijk bij aanbesteding. Het gaat meer om aspecten zoals bijvoorbeeld het ontwerp, de integratie in de omgeving, de gebruiksvriendelijkheid van de woningen. De prijs kan een factor zijn in de beoordeling, maar is vaak niet het enige selectie criterium. De opdrachtgever kan bijvoorbeeld besluiten dat het beste ontwerp, ongeacht de prijs, het beste aansluit bij de doelstellingen van het project.

Meerdere fases: een prijsvraag kan uit verschillende fases bestaan, waarbij de eerste fase vaak het indienen van concept-ontwerpen is, gevolgd door een beoordeling door een deskundige jury. De jury bestaat vaak uit deskundigen op het gebied van architectuur, stedenbouw, en soms ook duurzaamheid of financiën. De beste voorstellen worden verder uitgewerkt, en in de tweede fase kunnen de ontwikkelaars bijvoorbeeld gedetailleerdere plannen indienen.

Transparantie en competitie: meestal betreft een prijsvraag een open competitie, waarbij meerdere ontwikkelaars of ontwerpers hun ideeën kunnen indienen. Dit zorgt voor diverse benaderingen van het project, wat kan leiden tot innovatieve en duurzame oplossingen. De beoordeling is transparant, en het proces wordt vaak beheerd door onafhankelijke beoordelaars om belangenconflicten te vermijden.

Doelstellingen van de opdrachtgever: de opdrachtgever heeft vaak specifieke doelstellingen voor het project, zoals het realiseren van duurzame woningen, maatwerk voor de lokale gemeenschap, of het creëren van iconische architectuur. De prijsvraag biedt ontwikkelaars de ruimte om deze doelstellingen te vertalen naar hun ontwerp en plan.

Contractfase: na de beoordeling van de prijsvraag kan de winnende ontwikkelaar het project verder ontwikkelen en uitvoeren. Het ontwerp kan bijvoorbeeld op grond van participatie met omwonenden verder verfijnd worden, en de ontwikkelaar kan worden uitgenodigd om een gedetailleerd voorstel in te dienen voor de uitvoering van het project, vaak met een contract voor de ontwikkeling en bouw.

Een algemene beschrijving van de fasering van de prijsvraag is opgenomen in bijlage 5.



Figuur 1. Voorbeeld voor de invulling van IDW (bron: CPO project De Weijver te Hoogwoud, realiseren van 58 betaalbare woningen, SJDV ruimtelijke advies, nieuweboer architecten).

De totale doorlooptijd van een prijsvraag voor een woningbouwproject is meestal tussen de **7 en 14 weken**, afhankelijk van de specifieke omstandigheden van het project en de betrokken partijen. Dit is over het algemeen sneller dan de doorlooptijd van een openbare aanbesteding, vooral omdat er minder bureaucratische stappen en formaliteiten zijn. De procedure is ook vaak flexibeler en gericht op het selecteren van de meest geschikte partij op basis van prijs, kwaliteit en ontwerp, met minder nadruk op strikte wettelijke verplichtingen.

Bij selectie van een ontwikkelaar via prijsvraag geeft **Tabel 5** een globale verdeling van de inzet van tussen de gemeente en de projectontwikkelaar per processtap.

Tabel 5. Globale verdeling en doorlooptijd tussen partijen per processtap bij een prijsvraag.

Partij	Fase	Uitgangspunten	Selectieprocedure (Inschrijving/ gunning)	Procedures Omgevingswet	Voorbereiding	Realisatie
Gemeente		100%	70%/80%	70%	30%	20%
Ontwikkelaar		-	30%/20%	30%	70%	80%
Doorlooptijd		1 – 4 weken	5 – 10 weken	11 – 20 maanden	10 – 18 maanden	18 – 36 maanden

Genoemde percentages in de tabel zijn gebaseerd op een ruwe inschatting.

Bij een prijsvraag bedraagt de totale doorlooptijd van initiatief tot de realisatie van permanente woningen bedraagt circa **3,5 – 6,5 jaar** (40 – 77 maanden).

4.3 Ontwikkeling door een externe woningcorporatie

In het rapport Huisvesting aandachtsgroepen van 11 juli 2023 wordt reeds aangegeven, dat “met een externe woningcorporatie zijn verkennende gesprekken gevoerd over de gezamenlijk realisatie van tijdelijke woningen.” Deze woningcorporatie ziet uitsluitend mogelijkheden in een “ingroeimodel”. Daarbij worden woningen eerst op tijdelijke basis neergezet met het achterliggende doel van een blijvende invulling voor huisvesting. Alleen dan is volgens de woningcorporatie een rendabele exploitatie haalbaar. Het aspect “tijdelijkheid” ziet dan dus meer op de tijdelijkheid van de eerste vergunningverlening dan op de tijdelijkheid van de woningen en de locatieontwikkeling. Die zal namelijk feitelijk “beoogd permanent” te zijn.”

Een externe woningcorporatie heeft meestal veel ervaring met het bouwen en beheren van sociale huurwoningen in onze regio. Door hun betrokkenheid kan er gegarandeerd worden dat de woningen betaalbaar zijn en blijven voor de doelgroepen. Een externe woningcorporatie kan ook zorgen voor een goede spreiding van huur- en koopwoningen, waarmee kan worden voorzien in de huisvesting van de beoogde doelgroepen.

Voor een onderhandse gunning aan een externe woningcorporatie gelden wel een aantal voorwaarden, die zowel juridisch als beleidsmatig zijn gebaseerd op de specifieke situatie en de geldende wet- en regelgeving. Het proces moet transparant zijn, en er moeten duidelijk afgebakende criteria zijn. Hier zijn de belangrijkste voorwaarden en mogelijkheden:

- **Sociaal belang:** Het project moet bijdragen aan het realiseren van betaalbare huurwoningen of andere sociaal-maatschappelijke doelstellingen.
- **Juridische uitzonderingen:** Er moet sprake zijn van een uitzondering op de aanbestedingsplicht, bijvoorbeeld door het ontbreken van andere geschikte marktpartijen of door specifieke wettelijke regelingen.
- **Openbare of onderhandse procedure:** De gemeente kan besluiten om de opdracht direct aan één corporatie te gunnen, mits dit is toegestaan op basis van beleid of specifieke wetgeving.
- **Transparantie en verantwoording:** De gemeente moet transparant en goed onderbouwd handelen, rekening houdend met de Wettelijke bepalingen voor aanbesteding en marktwerking.

In alle gevallen moet de gemeente goed onderbouwen waarom ze kiest voor één woningcorporatie en de gunningsbeslissing op de juiste manier documenteren. In bijlage 6 is een uitgebreider opsomming opgenomen van de voorwaarden waaronder één op één aan een externe woningcorporatie kan worden gegund.

Na onderhandse gunning aan Een externe woningcorporatie geeft **Tabel 6** een globale verdeling van de inzet van tussen de gemeente en de projectontwikkelaar per processtap.

Tabel 6. Globale verdeling tussen partijen en doorlooptijd per processtap bij onderhandse gunning aan een externe woningcorporatie.

Partij	Fase	Uitgangspunten	Overeenkomst gemeente / externe woningcorporatie	Procedures Omgevingswet	Voorbereiding	Realisatie
Gemeente		50%	50%	70%	10%	30%
Ontwikkelaar		50%	50%	30%	90%	70%
Doorlooptijd		1 – 4 maanden	1 maand	11 – 20 maanden	10 – 18 maanden	18 – 36 maanden

Genoemde percentages in de tabel zijn gebaseerd op een ruwe inschatting.

De ontwikkeling van IDW door een externe woningcorporatie kan worden gerealiseerd in een tijdsbestek van **3,5 – 6,5 jaar** (41 – 79 maanden).

4.4 Ontwikkeling door Gemeentelijk woningbedrijf

Het Gemeentelijk woningbedrijf (Gwb) kan de verantwoordelijkheid nemen voor de realisatie van de huur- en koopwoningen op IDW. Dit kan voordelen hebben op het gebied van regie en controle, aangezien de gemeente direct betrokken is bij het hele proces. Het Gwb kan bij uitstek ervoor zorgen dat de woningen aansluiten bij het gemeentelijk beleid en dat een goede balans is tussen huur- en koopwoningen, waarbij het accent (> 30%) ligt op betaalbare huurwoningen. Verder heeft het Gwb ervaring met nieuwbouwprojecten, zoals de realisatie van huurwoningen in Heerenweide (zie Figuur 4).

Nieuwe huurwoningen worden toegevoegd aan de kernvoorraad van het Gwb en verouderde huurwoningen vervangen, waarmee wordt bijgedragen aan de doelstelling voor verduurzaming. Afgeleiden van de realisatie van nieuwe woningen zijn, dat deze in de komende 5 – 10 jaar vrijwel geen onderhoudskosten vergen en voor de komende 50 jaar huurinkomsten opleveren, en daarmee bijdragen aan de toekomstbestendigheid van het Gwb.

Verder heeft het Gwb, als onderdeel van de gemeentelijke organisatie, goede mogelijkheden om tezamen met het Aanjaagteam woningbouw een woningbouwplan te realiseren waar naast sociale huurwoningen tevens betaalbare koopwoningen worden gerealiseerd.



Figuur 4. Opmeer bouwt huurwoningen in Heerenweide (bron: NHD, 11-12-2019).

Bij zelfrealisatie door het Gwb is het verantwoordelijk voor:

- De omgevingsplanprocedure: wijzigen van de bestemming naar woningbouw, met alle noodzakelijke onderzoeken, vergunningen en goedkeuringen;
- Het ontwerpen en stedenbouwkundig plan opstellen en draagvlak creëren (behouden) bij belanghebbenden;
- Het maken van een exploitatieplan voor financiering en kostenbeheersing van het project;
- Aanvragen van de omgevingsvergunning en de uitvoering van het projectplan;
- Aanbesteden en gunnen van het bouw- en woonrijp maken al dan niet in combinatie met woningbouw;
- Toezicht op de civieltechnisch en bouwkundige realisatie van de woningbouw op IDW;
- Nazorg en beheer van de woningen na oplevering.

Het Gwb kan dus zelf woningbouw realiseren door een goed plan op te stellen, alle benodigde procedures te doorlopen en samenwerking te zoeken met andere gemeentelijke afdelingen en externe partijen. Het is belangrijk dat het proces zowel juridisch als financieel goed wordt beheerd en dat er draagvlak is bij de omwonenden voor het project.

Voor de zelfontwikkeling door het Gwb geeft **Tabel 7** een globale verdeling van de inzet van tussen de gemeente en de projectontwikkelaar per processtap.

Tabel 7. Globale verdeling tussen partijen en doorlooptijd per processtap bij zelfrealisatie door het Gwb.

Partij	Fase	Uitgangspunten	Selectieprocedure (Inschrijving/gunning)	Procedures Omgevingswet	Vorbereiding	Realisatie
Gemeente		100%	60%/70%	70%	30%	20%
Ontwikkelaar		-	40%/30%	30%	70%	80%
Doorlooptijd		2 – 6 weken	14 – 25 weken	11 – 20 maanden	10 – 18 maanden	18 – 36 maanden

Genoemde percentages in de tabel zijn gebaseerd op een ruwe inschatting.

Voor de herontwikkeling zal het Gwb een selectieprocedure moeten uitvoeren voor de aanbesteding en gunning van het bouw- en woonrijp maken en woningbouw. De doorlooptijd is vergelijkbaar met die voor een openbare aanbesteding en wordt ingeschat op **3,5 – 7 jaar** (43 – 82 maanden).

4.5 Samenvatting voor de bestuursopdracht

Om te bepalen wie de het beste IDW kan ontwikkelen worden de ontwikkelingsscenario's die zijn beschreven in voorgaande paragrafen van dit hoofdstuk afgezet tegen de doelstelling van het amendement en de criteria die in voorgaande hoofdstukken zijn aangegeven.

Tabel 8. Samenvatting ontwikkelscenario's.

Criterium	Tender	Prijsvraag	Externe woningcorporatie	Gwb
Doorlooptijd (jaar)	3,5 – 7	3,5 – 6,5	3,5 – 6,5	3,5 – 7
Woonprogramma	66% betaalbaar, waarvan 30% huur	66% betaalbaar, waarvan 30% huur	>30% betaalbare huur	>30% betaalbare huur
Grondbeleid	Faciliterend	Faciliterend	Faciliterend	Actief
Inzet gemeente	Gemiddeld	Gemiddeld	Laag	Hoog
Risico's gemeente	Laag (AOK)	Laag (AOK)	Laag (IOK/AOK)	Middel
Aanbesteding	TenderNed	Contract en publicatie	Contract en publicatie	TenderNed
Duurzaamheid Gwb	+	+	-	++
Verwacht resultaat (€)	+	+	0	++
Rangorde	4	3	2	1

Uit Tabel 8 blijkt het scenario van het Gwb als ontwikkelaar het meeste te kunnen beantwoorden aan de doelstelling om zo spoedig mogelijk betaalbare, permanente huur- en koopwoningen te realiseren, waarbij tevens wordt bijgedragen aan de duurzaamheidsdoelstelling en het beste perspectief geeft op een positief financieel resultaat. Voorwaarden zijn dat gebruik kan worden gemaakt van de inhuur van externe deskundigheid en capaciteit, en dat de ambtelijke organisatie de benodigde inzet kan leveren voor de voorbereidingen en realisatie. Het laatste betreft met name de vergunning- en aanbestedingsprocedure, en de begeleiding van het bouw- en woonrijp maken, en toezicht op de woningbouw.

Een goed alternatief vormt de ontwikkeling door een externe woningcorporatie. Dit scenario kan de gemeentelijke organisatie in belangrijke mate ontzorgen en de risico's wegnemen voor de woningbouwontwikkeling. In het kader van het Didam-arrest⁵ dient dit scenario wel te voldoen aan de minimale vereisten van openbaarheid door de keuze voor de betreffende partij te publiceren. Voor de bestuursopdracht zal op grond van het voorkeursscenario een plankostenscan worden gemaakt om de organisatiekosten in beeld te brengen voor de planfasen tot en met de realisatie.

⁵ (HR 26 november 2021, [ECLI:NL:HR:2021:1778](#))

5 Versnellen woningbouw

Waar tot 1 januari 2024 gebruik kon worden gemaakt van de Crises- en herstelwet om woningbouwprojecten te versnellen en te vereenvoudigen, is deze wet met de inwerkingtreding van de Omgevingswet komen te vervallen. Om onder de Omgevingswet de realisatie van permanente woningbouw op IDW toch te kunnen versnellen, kunnen oplossingen worden gevonden in het verkorten van de doorlooptijd voor de selectie van de ontwikkelaar en door het zogenaamd parallel plannen van ontwikkelingsfasen. In hoofdstuk 0 gaan de meeste processen voor gebiedsontwikkeling uit van een opvolgende fasering van initiatief tot en met realisatie. Waar de doorlooptijd in algemene zin bepalend is voor de woningbouw, levert deze lineaire wijze van plannen veel tijdsverlies op, met name in de fasen van initiatief tot procedures Omgevingswet. Immers, een groot aantal onderdelen kunnen gelijktijdig of zelfs eerder worden opgestart, waaraan dan wel voorwaarden gesteld moeten worden en afspraken gemaakt over de verdeling van de risico's. Gelet op de nationale ambitie om de woningbouw in Nederland te versnellen⁶, heeft het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) instrumenten aangereikt om dit mogelijk te maken. Het 'Plan van aanpak versnellen processen en procedures woningbouw' biedt handvatten en concrete acties voor de hele bouwsector om het proces efficiënter in te richten, onder andere door:

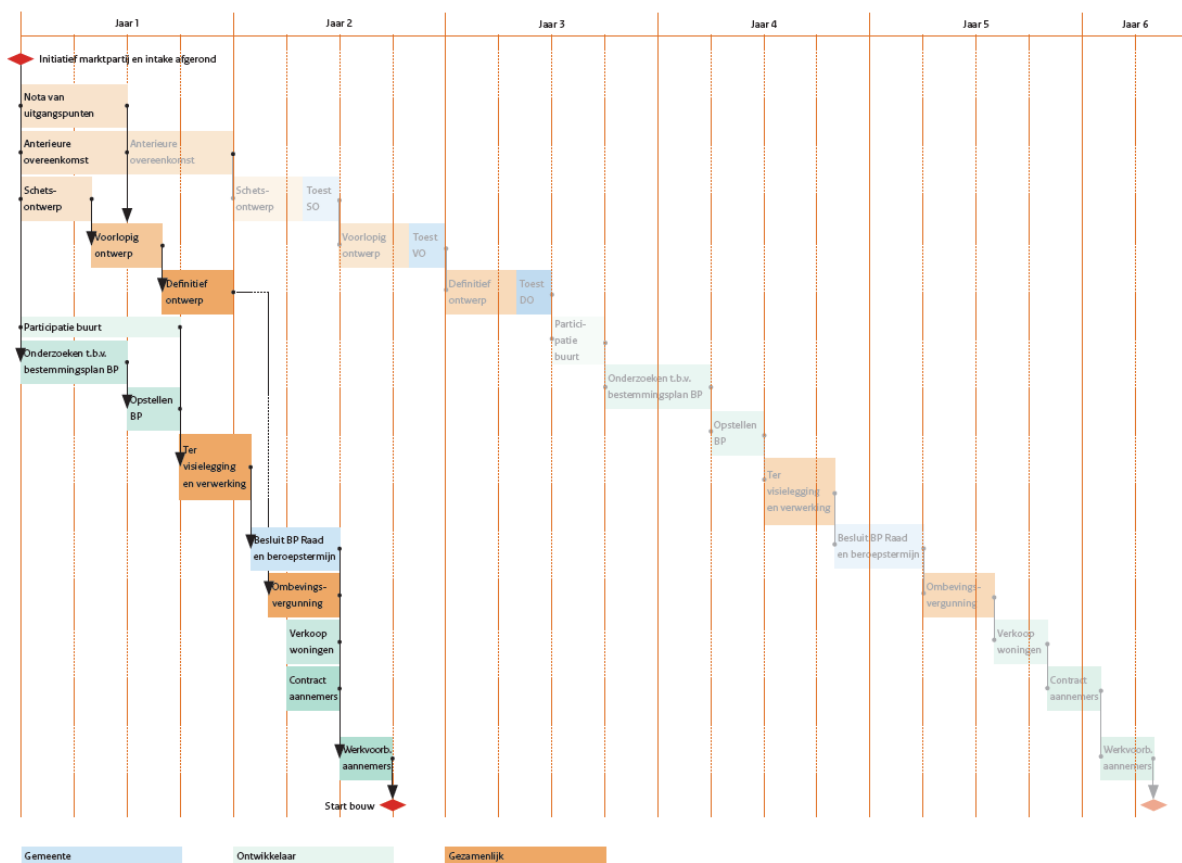
1. **Stappen tegelijkertijd** te zetten in plaats van na elkaar. Door in snelkookpan sessies rekenen, tekenen, onderzoeken, participatietrajecten en het juridisch vastleggen van afspraken meer gelijktijdig en in samenhang uit te voeren, kan de ontwikkeltijd jaren korter duren. Dit vraagt een andere werkwijze, welke soms risico's met zich meebrengen.
2. **Versterken van capaciteit.** Gebrek aan capaciteit is een van de oorzaken voor de lange tijd die nodig is voor woningbouwontwikkeling. Daarom maakt het Rijk extra geld beschikbaar voor gemeenten en provincies om extra personeel in te huren en regionale samenwerkingen op te zetten;
3. **Participatie** waarbij we woningzoekenden een stem en gezicht geven. In besluitvorming over projecten worden vooral de tegenstanders gehoord. Door ook woningzoekenden hier een rol in te geven komt er meer focus op het snel realiseren van woningen;
4. **Bouweisen zoveel mogelijk standaardiseren.** Voor elk project gelden andere eisen en verplichtingen. Dit kost tijd en geld. De standaardisatie gaan we vastleggen in landelijke regelgeving. Ten aanzien van duurzaamheidseisen worden de mogelijkheden voor maatwerkregels geschrapt. Dit scheelt tijd en draagt bij aan het opschroeven van de (industriële) bouwproductie.
5. **Aanpassen van wet- en regelgeving.** Om een snelle realisatie mogelijk te maken, zetten we ook in op versnelling in de fase van bezwaar en beroep. Zo zullen we in het wetsvoorstel regie op de volkshuisvesting opnemen om voor woningbouw toe te gaan naar beroep in één instantie voor omgevingsvergunningen, in plaats van beroep en hoger beroep. Ook continueren we de termijn van zes maanden om uitspraak te doen in beroepsprocedures.

⁶ Programma Woningbouw, Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, ministerie BZK, maart 2022.

Actiepunt 1 beoogt de doorlooptijd te versnellen door het zogenaamde 'parallel plannen' van de processtappen. In paragraaf 5.1 wordt dit instrument nader toegelicht en toegepast op het proces voor de woningbouw op IDW. In de volgende paragraaf (5.2) wordt ingegaan op de mogelijkheden die de provincie Noord-Holland biedt om de woningbouw te helpen versnellen.

5.1 Parallel plannen

Zoals hiervoor vermeld, is de grootste oorzaak van vertraging in de woningbouw in de fasen van initiatief tot opstellen van het omgevingsplan dan wel het aanvraag van een omgevingsvergunning. Uit onderzoek blijkt dat niet de wettelijke (besluitvormings)procedures de meest tijdrovende factor zijn in de Nederlandse woningbouw, maar juist de periode die aan de procedures voorafgaat: het bepalen waar en wat er precies gebouwd moet worden, met welke kwaliteiten en onder welke voorwaarden. Met het "*Plan van aanpak versnellen processen en procedures woningbouw*" wil het BZK inzetten op het zogenaamd parallel plannen van processtappen. **Figuur 2** geeft globaal de mogelijkheden om processtappen tegelijkertijd te zetten en welke partij hiervoor aan zet is.



Figuur 5. Processen gelijktijdig uitvoeren, in plaats van volgordeijk (Bron: Plan van aanpak versnellen processen en procedures woningbouw, januari 2023).

Voor het gebiedsontwikkelingsproces is de Versnellingsapp⁷ van BZK ingevuld en zijn de volgende mogelijkheden voor optimalisatie (versnellen) naar voren gekomen:

1. Scrummen Nota van Uitgangspunten;
2. Scrummen intentie en anterieure overeenkomst;
3. Scrummen Bopa;
4. Start Bopa op t=0 (bij aanvang);
5. Start tender/prijsvraag vóór onherroepelijk Bopa;
6. Participatie parallel aan ontwikkelproces;
7. Start ontwerp na Nota van Uitgangspunten;
8. Gecoördineerde aanvraag;
9. Buitenplanse Omgevingsvergunning goedkeuren door college;
10. Start onderzoeken en mitigerende maatregelen Flora en Fauna na Nota van Uitgangspunten;
11. Starten werkvoorbereiding voorafgaand aan de Bopa.

Deze versnellingsmogelijkheden kunnen resulteren in een tijdswinst van **29 maanden**.

In bijlage 7 zijn de keuzemogelijkheden integraal overgenomen uit de ingevuld Versnellingsapp. In deze bijlage wordt nog een aantal opties genoemd die een verdergaand zijn voor de versnelling. De toepassing van deze opties kan nader worden verkend.

5.2 Investeringskader versnellen woningbouw

In het *Investeringskader versnellen woningbouw en duurzame bereikbaarheid* [21 mei 2024] beschrijft de provincie Noord-Holland verschillende rollen om gemeente te kunnen ondersteunen bij met name het versnellen van de woningbouwopgave. Naast de beleidsmatige rol en de reguliere taken en verantwoordelijkheden van de provincie gaat het om:

- Kennis-/expertrol (kennisontwikkeling en -deling);
- Coördinerende/verbindende rol (samenwerking op regionaal-/corridor- /netwerkniveau); en
- Stimulerende rol (ondersteunen van gemeenten door inzet van instrumenten of financiële middelen bij concrete opgaven).

Om aanspraak te kunnen maken op het *Investeringskader versnellen woningbouw* dient een woningbouwproject te beantwoorden aan de volgende hoofddoelstelling:

Een impuls geven aan gebiedsontwikkelingen en projecten (woningbouw én OV-knooppunten) die nodig zijn om de woningbouwopgave tot en met 2030 in Noord-Holland te realiseren, te versnellen of te faciliteren.

Door de inzet van het Investeringskader:

1. komt de gebiedsontwikkeling of het project op gang of wordt deze versneld;
2. neemt het aantal (betaalbare) woningen in de gebiedsontwikkeling of het project toe;
3. wordt nabijheid gecreëerd, door het benutten van ruimte rondom OV-knooppunten (wonen, werken, voorzieningen), het versterken van kwaliteit van het OV-knooppunt en/of het verbeteren van de multimodale deur-tot-deur reis.

⁷ <https://parallelplannen.nu/>

Eerder overleg tussen de gemeente en de provincie Noord-Holland heeft het inzicht opgeleverd, dat de woningbouwprojecten binnen de gemeente Opmeer niet voldoen aan de gestelde voorwaarden. Dit zal naar verachting tevens gelden voor de realisatie van permanente woningbouw op IDW.

5.3 Prefab-bouw

Voor alle ontwikkelscenario's in hoofdstuk 4 geldt dat voor de woningbouw bij gebruikmaking van prefab-woningen de voorbereidings- en realisatietermijn vrijwel met 50% kan worden teruggebracht. Dit betekent dat de termijn voor beide fasen van globaal 28 – 54 maanden kan worden teruggebracht tot 14 – 28 maanden. In bijlage 3 worden globaal de verschillen tussen traditionele en prefab-bouw toegelicht.

Naast de eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving , dienen de woningen bij scenario 3 ook te beantwoorden aan de voorwaarden van een externe woningcorporatie voor de minimale, technische levensduur.

Bij toepassing van een zeer efficiënte planning is theoretisch voor deze fasen 12 – 18 maanden haalbaar. Hiermee kan de totale realisatieperiode worden teruggebracht tot **2/2,5 – 4,5 jaar**.

5.4 Vertragende (risico)factoren

Als 'disclaimers' voor de versnelling van woningbouwprojecten zijn netwerkcongestie van Liander (stroom) en de waterlevering door het PWN serieuze aandachtspunten. Uit berichtgevingen kan worden opgemaakt, dat op termijn ook de afvalwaterzuivering tot problemen kan leiden.

Op grond van concrete bestuurlijke besluiten en overeenkomsten met een ontwikkelaar zal in een zo vroeg mogelijk stadium contact gelegd moeten worden met de nutsbedrijven om de benodigde capaciteit te 'claimen' in de netwerken. Ook dit kan worden meegenomen bij het parallel plannen van de woningbouwontwikkeling.

6 Conclusies en aanbevelingen

Voor het trekken van conclusies staat de vraag centraal welke acties en inzet nodig zijn voor een snelle realisatie van permanente woningen op IDW. Gerelateerd aan de uitgangspunten voor gebiedsontwikkeling in voorgaande hoofdstukken kan het volgende worden opgemaakt.

6.1 Conclusies

Bestuurlijk, beleid en participatie

Voor de ontwikkeling van permanente, betaalbare woningbouw voor doelgroepen op IDW zal het besluit genomen moeten worden om te kunnen afwijken van het eerdere collegebesluit om af te zien van het verder onderzoek of planvorming (27 februari 2024).

In de bestuursopdracht zullen de aandachtspunten uit het participatietraject en de bepalende afspraken met de regio en provincie opgenomen worden als uitgangspunten.

Gronduitgifte

Op basis van de planeconomische verkenning (haalbaarheidsonderzoek) kan worden bepaald op welke wijze de gronden economisch het voordeligst in exploitatie gebracht kunnen worden om te kunnen beantwoorden aan de doelstellingen voor de realisatie van betaalbare huur- en koopwoningen, de bijdrage aan de verduurzaming van het Gwb en de buitenplanse voorzieningen.

Versnellen woningbouw

De aanbevelingen in het plan van aanpak van BZK bieden handvatten om de doorlooptijd van de aanbestedings- en ruimtelijke procedures te versnellen met eerste indicatie van de tijdswinst met 29 maanden. De werkelijke tijdswinst is mede afhankelijk van de aanbestedingsprocedure en de mogelijkheid om gebruik te maken van prefab-woningen voor de huisvesting op IDW.

Voorkeursscenario

Op grond van de doelstelling, het afwegingskader voor de selectieprocedure en de criteria in deze notitie, komt uit het viertal beschreven scenario's die van het Gwb als voorkeursscenario naar voren. Voorwaarden zijn dat gebruik kan worden gemaakt van de inhuur van externe deskundigheid en capaciteit, en dat de ambtelijke organisatie de benodigde inzet kan leveren voor de voorbereidingen en realisatie.

Een goed alternatief vormt de ontwikkeling door een externe woningcorporatie. Dit scenario kan de gemeentelijke organisatie in belangrijke mate ontzorgen en de risico's wegnemen voor de woningbouwontwikkeling. In het kader van het Didam-arrest⁸ dient dit scenario wel te voldoen aan de minimale vereisten van openbaarheid door de keuze voor de betreffende partij te publiceren.

⁸ (HR 26 november 2021, [ECLI:NL:HR:2021:1778](#))

6.2 Aanbevelingen

Op grond van de conclusies worden de volgende aanbevelingen gedaan voor de bestuursopdracht:

1. Op korte termijn starten met de voorbereiding voor de herontwikkeling van Inbreilocatie De Weijver voor de realisatie van permanente betaalbare huur- en koopwoningen voor de doelgroepen jongeren, spoedzoekers, statushouders en buitenlandse werknemers met een permanente woonwens;
2. De bestuursopdracht (woonprogramma) moet zoveel mogelijk invulling geven aan de behoefte aan betaalbare huur- en koopwoningen, waarbij maatwerk wordt toegepast op de regionale afspraken over woningbouw;
3. De aandachtspunten uit het eerder gelopen participatietraject maken onderdeel uit van de op te stellen Nota van uitgangspunten voor het project;
4. De voorkeur te geven aan het scenario om het Gemeentelijk woningbedrijf in samenwerking met het Aanjaagteam woningbouw te laten ontwikkelen;
5. De woningbouwontwikkeling te versnellen door toepassing van parallel plannen en het realiseren van prefab-woningen;
6. Om zo spoedig mogelijk te kunnen starten met de voorbereidingen, de kosten hiervan voor te financieren uit het krediet Aanjagen woningbouw.

Bijlage 1. Bestuurlijke besluiten woningbouw De Weijver

Plan van aanpak huisvesting aandachtsgroepen

Collegevergadering 14 februari 2023

In de gemeenteraadsvergadering van 13 oktober 2022 is het Plan van Aanpak Versnellen woningbouw Gemeente Opmeer toegelicht. In dit plan zijn meerdere doelen en prioriteiten benoemd, waaronder het realiseren van huisvesting voor specifieke doelgroepen. Tijdig en in voldoende mate. Het voorliggende Plan van aanpak huisvesting aandachtsgroepen bevat de verdere uitwerking daarvan.

Besluit:

1. Het Plan van aanpak huisvesting aandachtsgroepen vast te stellen, waarbij expliciet als is opgenomen de mogelijkheden te onderzoeken tot uitbreiding van de reeds bestaande, tijdelijke locatie bij De Weijver;
2. Voor deze locatie een integraal planonderzoek met participatie uit te voeren;
3. Het plan van aanpak huisvesting aandachtsgroepen te presenteren en bespreken in de beeldvormende raad van 23 februari 2023, waarbij omwonenden van de locatie De Weijver expliciet worden uitgenodigd;
4. De resultaten van de uit te voeren locatieonderzoeken met de raad te delen.

Huisvesting aandachtsgroepen – Locatie De Weijver en andere (referentie)locaties

Collegevergadering van 11 juli 2023

Besluit:

1. Bijgaande rapportage Huisvesting aandachtsgroepen vast te stellen;
2. In te stemmen met de volgende aanbevelingen in het onder 1 genoemde rapport:
 - a) Op grond van de Crisis- en herstelwet op korte termijn starten met een participatietraject voor de ontwikkeling van een permanente woninglocatie nabij De Weijver in Hoogwoud voor verschillende aandachtsgroepen;
 - b) Versnelling van de realisatie van de huisvesting door gebruikmaking van prefab-woningen die voldoen aan het bouwbesluit;
 - c) De zelfrealisatie en exploitatie van woningen op de onder 1 genoemde locatie onder te brengen bij het Gemeentelijk Woningbedrijf;
 - d) Indien voor de zelfrealisatie externe deskundigheid benodigd dit in te huren;
 - e) Alle belanghebbenden te informeren over en te betrekken bij de ontwikkeling van woningen op locatie De Weijver in Hoogwoud.
3. De aanbevelingen onder punt 2 te laten uitwerken in een bestuursopdracht.

Woningbouw Locatie De Weijver

Collegevergadering 27 februari 2024

Besluit:

1. Kennis te nemen van de memo 'Uitkomsten participatietraject inzake locatie en doelgroep voor woningbouw op de hoek van de Koningspade/Charles van der Nootstraat en De Weijver, beter bekend als het Honden Losloop Gebied (locatie HLG);

2. De Nota van Beantwoording van de gemeente op de gemaakte opmerkingen binnen deze participatieronde vast te stellen en hiermee dit participatietraject af te ronden;
3. Vast te stellen dat er geen sprake is van zwaarwegende bezwaren voor woningbouw op het gemeentelijke perceel op de hoek van de Koningspade/Charles van der Nootstraat en De Weijver (locatie HLG);
4. Vast te stellen dat versnelling van de woningbouw niet mogelijk is omdat de Crisis- en herstelwet niet meer van toepassing is;
5. Op dit moment af te zien van verder onderzoek of verdere planvorming, maar deze locatie HLG aan te blijven merken als potentiële locatie voor woningbouw;
6. Akkoord te gaan met de verzending van bijgevoegde brief en Nota van Beantwoording naar de omwonenden, de verenigingen en gebruikers van het sport- en recreatieterrein De Weijver en de dorpsraad Hoogwoud;
7. De raad met de bijgevoegde raadsinformatiebrief te informeren.

Amendement 8.1 Programmabegroting 2025

Raadsvergadering van 7 november 2024

Bij de behandeling op 7 november 2024 van de Programmabegroting 2025 is met meerderheid van stemmen het amendement 8.1 aangenomen om de begrotingstekst van P8 – Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing als volgt aan te passen:

“€ 25.000 op te nemen in de programmabegroting ten behoeve van het aanstellen van een projectleider die de opdracht heeft uiterlijk 15 februari 2025:

- Een bestuursopdracht op te stellen waarin inzichtelijk wordt gemaakt welke acties uitgevoerd moeten worden om tot snelle permanente woningbouw te komen op het hondenuitlaatveld;
- In deze bestuursopdracht ook een begroting op te nemen welke inzet er gepleegd moet worden om de bestuursopdracht uit te voeren.

Het budget van € 25.000,- komt ten laste van het budget Raadsprogramma.”

Toelichting:

De komende jaren komen er nauwelijks betaalbare woningen beschikbaar voor jongeren in Opmeer. De woningnood onder jongeren is hoog en acuut. Het hondenuitlaatveld biedt mogelijkheden voor woningbouw. De capaciteit van de gemeente is momenteel niet toereikend om deze woningen snel te kunnen realiseren. Hoewel woningbouw op IDW mogelijk is, werd er door de gemeente geen actief woningbouwproject gestart. De voorkeur werd gegeven om de gemeentelijke capaciteit aan te wenden voor andere woningbouwprojecten. Er zijn dus meerdere projecten voor nieuwbouwwoningen in Opmeer in voorbereiding, maar hiermee komen pas over drie jaar nieuwe woningen beschikbaar en als er bezwaarprocedures komen zijn deze woningen pas over vier of vijf jaar klaar. Voor de huidige generatie jongeren duurt dit te lang. Er zijn simpelweg geen starterswoningen beschikbaar voor deze doelgroep. De verwachting is dat deze groep jongeren een steeds hogere zorgvraag gaat krijgen, omdat jongeren ongelukkig worden van te lang thuis blijven wonen. Dit leidt uiteindelijk tot hogere zorgkosten voor de gemeente Opmeer.

Bijlage 2. Afwegingskader selectie aanbestedingsprocedures

Een afwegingskader voor de keuze uit aanbestedingsprocedures bij woningbouwontwikkeling helpt de gemeente om een passende procedure te kiezen. De keuze hangt af van juridische, financiële, beleidsmatige en praktische overwegingen. Hieronder volgt een gestructureerd afwegingskader.

Juridische en beleidsmatige overwegingen

Europese drempelbedragen: Is de opdracht boven of onder de EU-drempel voor aanbestedingen?	Nee
Aanbestedingsplicht: Is de gemeente verplicht een aanbesteding te doen (bijv. bij gronduitgifte of opdrachtverlening)?	Ja, i.v.m. gronduitgifte
Ruimtelijk beleid: Sluit de procedure aan bij gemeentelijke woningbouwdoelstellingen en omgevingsvisie?	Ja
Marktwerving & Mededinging: Hoeveel partijen zijn er in de markt, en is een concurrerende procedure nodig?	voldoende concurrentie

Financiële en risico-overwegingen

Budget en kostenbeheersing: Is de procedure kostenefficiënt?	Voorwaarde minimale inzet van de organisatie
Financiering en subsidies: Zijn er externe financieringsbronnen die een bepaalde procedure vereisen?	Niet als voorwaarde
Risicobeheersing: Hoe kan de procedure risico's in de ontwikkeling minimaliseren?	Faciliterend grondbeleid; zoveel mogelijk bij marktpartij neerleggen

Kwaliteits- en duurzaamheidsaspecten

Architectonische kwaliteit: Moet er gestuurd worden op ontwerp kwaliteit?	Inpasbaarheid is voorwaarde
Duurzaamheidseisen: Zijn er specifieke duurzaamheidsambities (bijv. circulaire bouw, energieneutraal)?	Moet voldoen aan het gemeentelijk energie- en duurzaamheidsbeleid
Sociale doelen: Draagt de aanbesteding bij aan betaalbare woningbouw of inclusieve wijken?	Moet voldoen aan het beleid voor de beoogde doelgroepen

Praktische haalbaarheid en doorlooptijd

Complexiteit van het project: Hoe uitdagend is de woningbouwopgave?	Beperkt opgave en woonprogramma
Tijdsdruk: Hoe snel moet de procedure doorlopen worden?	Zo spoedig mogelijk
Marktinteresse: Is er voldoende animo van marktpartijen voor een specifieke procedure?	Naar verwachting wel

Bijlage 3. Traditionele versus prefab-woningbouw

Het verschil tussen traditionele woningbouw en prefab woningbouw heeft voornamelijk te maken met de manier waarop de woningen worden gebouwd.

Traditionele woningbouw: bij traditionele woningbouw wordt de woning volledig op de bouwplaats zelf opgebouwd. Dit gebeurt vaak met behulp van materialen zoals bakstenen, beton, hout en staal, waarbij alles ter plaatse wordt gemetseld, geassembleerd en afgebouwd. Dit proces kan veel tijd kosten omdat er rekening gehouden moet worden met weersomstandigheden, logistiek, en de beschikbaarheid van vaklui.

Prefab woningbouw: prefab woningbouw (afkorting van "prefabricated" woningbouw) is het bouwen van woningen waarvan de onderdelen (zoals wanden, daken, vloeren en andere modules) al in een fabriek worden geproduceerd. Deze prefab onderdelen worden vervolgens naar de bouwplaats gebracht en daar in elkaar gezet. Dit proces is veel sneller dan traditionele bouw, omdat veel van het werk al in de fabriek is gedaan, wat de bouwtijd aanzienlijk verkort.

Belangrijkste verschillen:

- 1. Bouwmethode:** traditioneel wordt alles ter plaatse gebouwd, terwijl prefab woningen uit kant-en-klare onderdelen bestaan die op de bouwlocatie worden gemonteerd.
- 2. Bouwtijd:** prefab woningen worden meestal sneller gebouwd omdat de onderdelen al voorgefabriceerd zijn, terwijl traditionele woningen langer duren om te bouwen.
- 3. Kosten:** prefab woningen kunnen vaak goedkoper zijn, doordat de bouw efficiënter en sneller verloopt, terwijl traditionele woningen meer arbeidsintensief en tijdrovend kunnen zijn.
- 4. Flexibiliteit:** traditionele woningbouw biedt vaak meer maatwerk en flexibiliteit in ontwerp, terwijl prefab woningen meestal gebaseerd zijn op standaardmodellen die minder variatie in ontwerp bieden.
- 5. Kwaliteit:** bij prefab woningen kan de kwaliteit beter gecontroleerd worden, aangezien de onderdelen in een fabriek worden geproduceerd, waar de omstandigheden vaak stabielere zijn dan op een bouwplaats.

Bijlage 4. Fasering openbare aanbesteding

Het proces van een openbare aanbesteding voor een woningbouwproject bestaat uit verschillende fasen, die zorgvuldig moeten worden doorlopen om te zorgen voor een transparante en eerlijke procedure. Hier is een schema van de processtappen die doorgaans worden gevolgd:

1. Voorbereiding van de aanbesteding (2 – 6 weken)

- Opstellen van het bestek: Dit is het document dat de specificaties, eisen en voorwaarden van het project bevat, zoals tekeningen, beschrijvingen, planning en begroting.
- Bepalen van de aanbestedingswijze: Dit kan bijvoorbeeld een aanbesteding zijn op basis van laagste prijs, beste kwaliteit of een combinatie van beide (bijvoorbeeld EMVI: Economisch Meest Voordelige Inschrijving).
- Bepalen van de gunningscriteria: Dit zijn de criteria waaraan de biedingen moeten voldoen. Het kan gaan om prijs, kwaliteit, duurzaamheid, ervaring, etc.
- Kiezen van de aanbestedingsprocedure: Openbare aanbesteding, beperkte aanbesteding, onderhandse aanbesteding, enz.

2. Publicatie van de aanbesteding (4 – 8 weken)

- Publiceren van de aanbesteding: De aanbesteding wordt bekendgemaakt via platforms zoals TenderNed of andere relevante kanalen, zodat alle geïnteresseerde partijen toegang hebben.
- Aanbestedingsdocumenten beschikbaar stellen: Bieders kunnen de aanbestedingsdocumenten downloaden en zich voorbereiden op hun biedingen.

3. Inschrijvingsperiode/indiening offerten (4 – 6 weken)

- Indienen van de inschrijving: Geïnteresseerde aannemers dienen hun biedingen in op basis van de eisen die in het bestek zijn opgenomen.
- Vraag en antwoordperiode: Bieders kunnen vragen stellen over de aanbesteding en krijgen antwoorden die relevant zijn voor hun inschrijving.

4. Opening van de biedingen/beoordeling offerten (2 – 4 weken)

- Opening van de biedingen: De ingediende offertes worden geopend. Dit gebeurt doorgaans op een openbare bijeenkomst, waarbij de inschrijvingen transparant worden gepresenteerd.
- Controle op volledigheid: De inschrijvingen worden gecontroleerd op volledigheid en of ze voldoen aan de eisen van het bestek.
- De offertes worden beoordeeld op basis van de vooraf vastgestelde gunningscriteria. Dit kan zowel een prijs- als kwaliteitsbeoordeling zijn.
- Uitvoeren van een gunningsanalyse: Als meerdere criteria van toepassing zijn, wordt de meest voordelige inschrijving op basis van de combinatie van prijs en kwaliteit bepaald.

5. **Gunning van het contract (1 – 2 weken)**

- Gunningsbeslissing: De winnaar van de aanbesteding wordt geselecteerd en de gunning wordt bekendgemaakt aan de inschrijvers.
- Publicatie van de gunningsbeslissing: De gunningsbeslissing wordt gepubliceerd, en de niet-geselecteerde partijen kunnen bezwaar maken als ze van mening zijn dat de procedure niet correct is verlopen.

6. **Bezwaar- en heroverwegingsperiode (2 – 3 weken)**

- Bezwaarperiode: Niet-gunnende partijen kunnen bezwaar maken tegen de beslissing. Er wordt gekeken of de aanbesteding correct is uitgevoerd volgens de regels.
- Herverdeling van het contract: Als er geen bezwaar is, wordt het contract definitief toegewezen aan de winnaar van de aanbesteding.

7. **Ondertekening van het contract (1 – 2 weken)**

- Contractondertekening: Nadat alle bezwaren zijn afgehandeld, wordt het contract ondertekend door de opdrachtgever en de aannemer.

De totale doorlooptijd openbare aanbestedingsprocedure van een klein tot middelgroot woningbouwproject kan tussen de 10 en 18 weken duren, van de publicatie van de aanbesteding tot de ondertekening van het contract.

De selectiecriteria in de nota van uitgangspunten moeten ervoor zorgen dat de gekozen partij kwalitatief goede, duurzame en betaalbare woningen bouwt. Een **gunningsmethode op basis van EMVI (Economisch Meest Voordelige Inschrijving)** is hier geschikt. De volgende criteria kunnen worden gehanteerd:

1. **Stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit (30%)**

- Past het plan binnen de ruimtelijke visie van de gemeente Opmeer?
- Voegt het project zich in de bestaande omgeving en dorpsstructuur?
- Is er voldoende groen en openbare ruimte (inclusief alternatieve hondenuitlaatplek)?

2. **Programma en betaalbaarheid (30%)**

Op grond van de Woondeal en Woonvisie zal ten minste:

- **30% sociale huurwoningen** (in samenwerking met een woningcorporatie);
- **20% middenhuur** (huur tot ca. € 1.000 per maand);
- **Betaalbare koopwoningen** (onder de NHG-grens, ca. € 450.000 in 2025);
- Mix van woningtypen (eengezinswoningen, appartementen, levensloopbestendig).

3. **Duurzaamheid en energieprestatie (20%)**

- Minimaal **energieneutraal (BENG-normen)** of verdergaand (bijv. Nul-op-de-Meter).
- Toepassing van circulaire materialen en natuurinclusief bouwen.
- Groene daken, wateropvang en klimaatadaptatie in de openbare ruimte.

4. Realisatie- en financieringszekerheid (20%)

- Financiële haalbaarheid: is het plan uitvoerbaar zonder extra gemeentelijke bijdrage?
- Ervaring met vergelijkbare woningbouwprojecten.
- Planning en doorlooptijd: kan de bouw snel starten (bijv. binnen 2 jaar)?

5. Gunningsmethode:

- Gewicht per criterium zoals hierboven aangegeven.
- Mogelijk ook interviews om ambities en visie van marktpartijen te toetsen.

Bijlage 5. Fasering prijsvraag

Het proces van een prijsvraag voor een woningbouwproject verschilt van een formele aanbesteding, maar volgt nog steeds bepaalde stappen om een eerlijke en transparante procedure te waarborgen. Hieronder volgt een schema van de processtappen die doorgaans worden gevolgd bij een prijsvraag voor een woningbouwproject:

1. Voorbereiding van de prijsvraag (1 – 4 weken)

- **Opstellen van het projectplan:** Dit document bevat alle belangrijke gegevens over het woningbouwproject, zoals de te bouwen woningen, locatie, omvang, eisen en planning.
- **Bepalen van de gunningscriteria:** De opdrachtgever bepaalt welke factoren het zwaarst wegen, zoals prijs, ontwerp, kwaliteit, of andere elementen zoals duurzaamheid.
- **Bepalen van de selectiecriteria:** De opdrachtgever kan een lijst opstellen van voorwaarden waaraan de inschrijvers moeten voldoen, zoals ervaring, certificaten, of financiële stabiliteit.
- **Keuze van de prijsvraagvorm:** Er wordt gekozen tussen een eenvoudige prijsvraag (waarbij prijs de enige factor is) of een prijsvraag waarbij ook andere aspecten zoals ontwerp, duurzaamheid of tijdsplanning meetellen.

2. Publicatie van de prijsvraag (2 – 4 weken)

- **Aankondiging van de prijsvraag:** De prijsvraag wordt bekendgemaakt, bijvoorbeeld via een openbare uitnodiging of via specifieke platformen zoals TenderNed (indien relevant).
- **Beschikbaarheid van documentatie:** De documenten die de inschrijvers nodig hebben om een aanbod te doen, zoals het projectplan en de eisen, worden beschikbaar gesteld.

3. Inschrijvingsperiode (2 – 4 weken)

- **Indienen van offertes:** De geïnteresseerde partijen dienen hun offertes in. Dit kan een prijsvoorstel zijn, een ontwerpvoorstel of beide, afhankelijk van de aard van de prijsvraag.
- **Informatie-uitwisseling:** Indien nodig kunnen inschrijvers vragen stellen over de prijsvraag of aanvullende informatie ontvangen om hun bieding te kunnen verfijnen.

4. Beoordeling van de offertes (1 -3 weken)

- **Controle op volledigheid:** Alle ingediende voorstellen worden gecontroleerd op volledigheid en of ze voldoen aan de gestelde eisen en voorwaarden.
- **Beoordelen van de ingediende voorstellen:** De voorstellen worden beoordeeld volgens de vooraf opgestelde gunningscriteria. Dit kan een beoordeling zijn van prijs, kwaliteit, ontwerp, technische haalbaarheid, enz.

5. Selectie van de winnaar (1 week)

- **Gunningsbeslissing:** De beste inschrijving wordt geselecteerd op basis van de beoordeling. Dit kan de inschrijving zijn die het beste voldoet aan de gunningscriteria, zoals de laagste prijs of het beste ontwerp.

- **Bekendmaking van de winnaar:** De opdrachtgever maakt de winnaar bekend. Dit gebeurt doorgaans via een formele gunning.
- 6. **Onderhandelingen (indien nodig; p.m.)**
 - **Eventuele onderhandelingen:** In sommige gevallen kan de opdrachtgever nog met de winnaar onderhandelen over bepaalde voorwaarden, zoals de prijs of planning, voordat het contract definitief wordt toegewezen.
- 7. **Opstellen en ondertekenen van het contract (1 – 2 weken)**
 - **Opstellen van het contract:** Nadat de winnaar is gekozen, wordt een contract opgesteld waarin de voorwaarden, planning, betaling en andere belangrijke zaken worden vastgelegd.
 - **Ondertekening van het contract:** Beide partijen (opdrachtgever en winnaar) ondertekenen het contract, waarmee de formele start van het project wordt gemarkeerd.

De totale doorlooptijd van een prijsvraag voor een woningbouwproject is meestal tussen de **7 en 14 weken**, afhankelijk van de specifieke omstandigheden van het project en de betrokken partijen. Dit is over het algemeen sneller dan de doorlooptijd van een openbare aanbesteding, vooral omdat er minder bureaucratische stappen en formaliteiten zijn. De procedure is ook vaak flexibeler en gericht op het selecteren van de meest geschikte partij op basis van prijs, kwaliteit en ontwerp, met minder nadruk op strikte wettelijke verplichting.

Bijlage 6. Gunningsvoorwaarden voor een externe woningcorporatie

De gemeente Opmeer kan een bouwproject voor huurwoningen aan één woningcorporatie (Een externe woningcorporatie) gunnen onder bepaalde voorwaarden, die zowel juridisch als beleidsmatig zijn gebaseerd op de specifieke situatie en de geldende wet- en regelgeving. Het proces moet transparant zijn, en er moeten duidelijk afgebakende criteria zijn. Hieronder staan de belangrijkste voorwaarden en mogelijkheden:

1. Uitgangspunt: Aanbestedingsplicht en Wet Markt en Overheid

De Wet Markt en Overheid regelt dat de gemeente bij het gunnen van opdrachten transparant moet handelen en geen oneerlijke concurrentie mag creëren voor marktpartijen. Als de gemeente een project wil gunnen aan slechts één woningcorporatie, moeten er strikte voorwaarden zijn die dit rechtvaardigen.

In principe moet een gemeente openbare aanbestedingen uitvoeren wanneer er sprake is van een grotere opdracht. Dit is om te waarborgen dat het project op een eerlijke en transparante manier wordt gegund.

2. Uitzonderingen op de aanbestedingsplicht

Er zijn echter uitzonderingen waarbij een gemeente niet verplicht is om via een openbare aanbesteding te werken en één woningcorporatie de opdracht kan geven. Deze uitzonderingen kunnen onder de volgende voorwaarden vallen:

a. Er is sprake van een directe onderhandse procedure (voorwaardelijke uitzondering)

Beperkt aantal gegadigden: Wanneer er slechts één geschikte woningcorporatie is die in staat is om het project te realiseren en er geen andere marktpartijen zijn die voldoen aan de gestelde eisen, kan de gemeente besluiten de opdracht direct aan deze woningcorporatie te gunnen. Dit wordt vaak toegepast als de corporatie al in de regio actief is en de ervaring en kennis heeft om het project te realiseren.

Sociaal belang: Als het project ten doel heeft sociale huurwoningen te bouwen en de woningcorporatie een maatschappelijk doel dient, kan de gemeente besluiten om de opdracht te gunnen aan de corporatie zonder formele aanbesteding, mits het in lijn is met het gemeentelijke beleid voor woningbouw en sociaal wonen.

b. Het gebruik van een specifieke wet of regeling (bijv. 'sociale woningbouw')

Regeling "Vaststelling voorrang woningcorporaties": In sommige gevallen wordt het project aan woningcorporaties gegund als het doel is om een bepaalde categorie van sociale woningen te realiseren, zoals goedkope huurwoningen voor specifieke doelgroepen (bijv. ouderen, mensen met een laag inkomen).

Woningbouwimpuls en andere subsidieregelingen: Als de gemeente gebruik maakt van subsidies of financieringsregelingen die gericht zijn op de bouw van betaalbare huurwoningen, kan dit de basis vormen om een specifieke woningcorporatie te betrekken.

c. Er is sprake van een publiek-private samenwerking (PPS)

Als de gemeente een publiek-private samenwerking aangaat, kan de corporatie als partner gekozen worden. De samenwerking kan bijvoorbeeld betekenen dat de gemeente de grond beschikbaar stelt tegen een lagere prijs of dat de corporatie specifieke voorwaarden krijgt (zoals een lange termijn erfpacht).

Het doel van zo'n samenwerking is vaak om betaalbare woningen te realiseren zonder dat de gemeente volledig de kosten hoeft te dragen. In dat geval kan de corporatie de bouw en het beheer op zich nemen.

d. Langdurige huurovereenkomst met corporatie

Grond in erfpacht: De gemeente kan de grond tegen een symbolische prijs in erfpacht geven aan de woningcorporatie. In dat geval kan de gemeente ook de corporatie de opdracht voor het bouwen van woningen geven, omdat de corporatie al langetermijnverplichtingen heeft (zoals de verhuur van sociale huurwoningen), wat voldoet aan het gemeentelijke belang.

Continuïteit van de sociale woningvoorraad: Als de woningcorporatie zorgt voor het behoud en de verhuring van de woningen aan specifieke doelgroepen (bijv. lage inkomens), kan dit het rechtvaardigen om de opdracht aan één partij te gunnen.

3. Toepassing van Belemmeringen van Concurrentie

Unieke expertise: In bepaalde gevallen kan de woningcorporatie specifieke expertise hebben of ervaring in de regio die ervoor zorgt dat de corporatie de enige partij is die het project succesvol kan uitvoeren. Dit kan onder omstandigheden worden gezien als een geldige reden om niet een breed aanbod van aanbieders te betrekken.

Lokale binding: Soms is er sprake van lokale binding waarbij de gemeente besluit om een lokale woningcorporatie de voorkeur te geven, bijvoorbeeld vanwege hun goede reputatie in de regio en hun bijdrage aan lokale sociaal-maatschappelijke doelen.

4. Beleid en afspraken met woningcorporaties

De gemeente kan afspraken maken met woningcorporaties die zijn vastgelegd in beleidsdocumenten, zoals de woonvisie van de gemeente. Hierin kan staan welke woningcorporaties betrokken worden bij de ontwikkeling van betaalbare woningen, waarbij bijvoorbeeld slechts één partij wordt gekozen voor bepaalde projecten.

5. Gunning op basis van EMVI (Economisch Meest Voordelige Inschrijving)

In gevallen waarin meerdere woningcorporaties geschikt zijn, kan de gemeente kiezen voor een aanbestedingsprocedure op basis van EMVI (Economisch Meest Voordelige Inschrijving). Bij EMVI wordt de gunningsbeslissing genomen op basis van de kwaliteit van de aanbidding (bijv. ontwerp, huurprijsstelling, duurzaamheid) in plaats van alleen de laagste prijs. Dit kan de gemeente in staat stellen om een specifieke corporatie te selecteren op basis van aanvullende criteria die goed aansluiten bij het gemeentelijke beleid voor betaalbare woningen.

6. Juridische en bestuurlijke afwegingen

De gemeente moet bij het gunnen van de opdracht aan één woningcorporatie zorgvuldig afwegen of er sprake is van overheidsbevoordeling of oneerlijke concurrentie. Er moet altijd een goed documentatie- en besluitvormingsproces plaatsvinden waarin wordt gemotiveerd waarom voor deze specifieke corporatie gekozen wordt. Het proces moet transparant en verantwoord zijn.

Bijlage 7. Resultaten versnellingsapp woningbouw (ministerie BZK)

Welke ruimtelijke procedure wordt gevolgd?

- ☒ Wijziging Omgevingsplan Procedure van 9 maanden (vrijgave, ter visie legging, verwerking zienwijzen en vaststelling Raad)
- ☐ Via een Omgevingsvergunning voor Buitenplanse Omgevingsactiviteit (BOPA). Procedure van 4 maanden (reguliere procedure van 8 weken plus kans op verdaging met 6 weken)
- ☐ Er is geen afwijking van het omgevingsplan aan de orde. Een omgevingsvergunning voor de technische bouwactiviteit volstaat. Procedure van 4 maanden (reguliere procedure van 8 weken plus kans op verdaging met 6 weken).

Tip: Soms wordt voor (een wijziging van) het omgevingsplan als route gekozen om daarmee de gemaakte afspraken met de ontwikkelaar vast te leggen. Dat kan privaatrechtelijk ook en dat is procedureel veel eenvoudiger. De versnelling wanneer gekozen wordt voor een BOPA is gesteld op 5 maanden. Dat kan meer zijn als het ontwerpproces korter duurt. Zonder BOPA bepaalt het omgevingsplan het kritische pad en is er enige speling om de omgevingsvergunning in te dienen. Met een BOPA bepaalt het ontwerp het kritische pad.

1. Scrummen NvU

Wordt het omgevingsplan door middel van kortcyclisch, geconcentreerd te werken (scrummen) opgesteld (inclusief de verwerking van bezwaren)?

- ☐ Niet van toepassing
- ☒ Ja 13 maanden (inclusief de formele gemeentelijke beroepsprocedure)
- ☐ Nee 17 maanden (inclusief de formele gemeentelijke beroepsprocedure)

De lange doorlooptijd van een omgevingsplan zit vaak als een vaststaand gegeven in de planning. Dat is niet nodig. Het opstellen van een omgevingsplan bestaat voor een groot deel uit standaardteksten. Er is tijdswinst te halen in het sturen op het schrijven van inhoudelijke onderdelen, de besluitvorming en het behandelen van bezwaren.

Tip: Maak niet een gedetailleerd omgevingsplan om de ontwikkelaar te houden aan de afspraken. Doe dat met een allonge bij de Anterieure Overeenkomst. Dat geeft veel meer flexibiliteit.

2. Scrummen AOK

Is of wordt de Anterieure Overeenkomst door middel van kortcyclisch, geconcentreerd te werken (scrummen) opgesteld?

- ☐ Niet van toepassing
- ☒ Ja standaard duur 2 maanden
- ☐ Nee standaard duur 6 maanden

3. Scrummen omgevingsplan

Wordt het omgevingsplan door middel van kortcyclisch, geconcentreerd te werken (scrummen) opgesteld (inclusief de verwerking van bezwaren)?

- ☐ Niet van toepassing
- ☒ Ja 13 maanden (inclusief de formele gemeentelijke beroepsprocedure)
- ☐ Nee 17 maanden (inclusief de formele gemeentelijke beroepsprocedure)

De lange doorlooptijd van een omgevingsplan zit vaak als een vaststaand gegeven in de planning. Dat is niet nodig. Het opstellen van een omgevingsplan bestaat voor een groot deel uit standaardteksten. Er is tijdswinst te halen in het sturen op het schrijven van inhoudelijke onderdelen, de besluitvorming en het behandelen van bezwaren.

Tip: Maak niet een gedetailleerd omgevingsplan om de ontwikkelaar te houden aan de afspraken. Doe dat met een allonge bij de Anterieure Overeenkomst. Dat geeft veel meer flexibiliteit.

4. Start omgevingsplan op t=0

Wordt het maken van het omgevingsplan opgestart na de afronding van de Anterieure Overeenkomst?

- ☐ Niet van toepassing
- ☐ Ja
- ☒ Nee, na de NvU
- ☐ Op t=0

Tip: In sommige gemeenten geldt de regel dat budget voor het maken van een omgevingsplan pas beschikbaar is na het tekenen van een AO. Een kort briefje van de ontwikkelaar dat deze zich verplicht tot het betalen van de kosten (op basis van een offerte of standaardtarieven) kan ook een oplossing zijn.

NB de tijdswinst van eerder beginnen is afhankelijk van wel of niet scrummen of het wel of niet parallel werken aan NvU en AO. Hier is uitgegaan van een versnelling van 2 + 2 maanden.

5. Start tender voor onherroepelijk omgevingsplan

Indien relevant: Wordt de tender voor de gronduitgifte gestart voordat er sprake is van een onherroepelijk omgevingsplan?

- ☐ Niet van toepassing
- ☒ Ja start 4 maanden eerder
- ☐ Nee standaard duur 6 maanden

Bij deze versnelling is de gedachte dat de definitieve bieding en daarna de gunning plaatsvindt als er sprake is van een onherroepelijk bestemmingsplan.

6. Participatie parallel aan ontwikkelproces

Wordt de participatie telkens na NvU, na Ontwerp en na ter inzage omgevingsplan of omgevingsvergunning georganiseerd als tussenstap of parallel tijdens deze processtappen?

- ☐ Ja, als tussenstap **standaard duur 3 x 1 maand**
- ☒ Nee, wordt parallel aan het proces georganiseerd

Waarschijnlijk is de besparing in de tijd nog groter als de stakeholders al vanaf het begin gestructureerd bij de planontwikkeling wordt betrokken. Let op: Dit vraagt meer inspanning dan het organiseren van een inspraakavond over een afgerond plan. Het vraagt om bepaling van de bandbreedte van de participatie, flexibiliteit in de planontwikkeling, transparantie en bovenal het serieus nemen van wensen en bezwaren. Daarbij is de overtuiging dat een kort proces, waarbij afspraken gestand worden gedaan, ook voor stakeholders wenselijk is.

Tip: Maak aan het begin van de NvU al een stakeholdersanalyse.

7. Toets vergunning tijdens ontwerpproces

Kijkt de vergunningverlener mee tijdens in het ontwerpproces?

- ☒ Ja **standaard duur 2 maanden (bij toets vergunning in 1 dag)**
- ☐ Nee **standaard behandeling 6 maanden (inclusief bezwaartermijn)**

Lange termijnen die nodig zijn voor het toetsen van vergunningen hebben soms ook te maken met ontbrekende informatie of ondeugdelijke constructieve berekeningen. Dit kan uitstekend worden ondervangen door goede communicatie voorafgaand aan de vergunningaanvraag. Ervaringen laten ook zien dat extra tijdwinst ontstaat door het voorkomen van het moeten aanpassen van de vergunningsaanvraag.

Tip: maak de ambitie van het project om de toets van de vergunning een formaliteit te laten zijn.

8. Start ontwerp na NvU

Wordt gestart met het maken van het (voorlopig) ontwerp na goedkeuring omgevingsplan?

- ☐ Niet van toepassing
- ☐ Ja, na goedkeuring omgevingsplan
- ☐ Op t=0
- ☐ Na NvU
- ☒ Na AO

Eerder met het ontwerp beginnen scheelt veel tijd. Het risico is dat het omgevingsplan niet wordt vastgesteld, of ernstig vertraagd en de randvoorwaarden voor het ontwerp veranderen (denk aan de marktomstandigheden). In het belang van het woningtekort is het de moeite waard deze private risico's af te wegen tegen de publieke belangen en afspraken te maken over het delen van de risico's.

Let op: Het is dus niet zo dat het versnellen van het ontwerpproces leidt tot eerder bouwen als het omgevingsplan het kritische pad bepaalt. Het inschatten van de daadwerkelijke versnelling is ook afhankelijk van de eerdere keuzes die zijn gemaakt ten aanzien van scrummen of het naar voren halen van processtappen. De bovenstaande versnellingen zijn afgeleid van een standaard parallelle planning.

9. Gecoördineerde aanvraag

Is er sprake van een gecoördineerde aanvraag (van omgevingsplan en omgevingsvergunning) waardoor er enkel beroep mogelijk is bij één instantie, namelijk de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State?

- ☐ Er worden geen bezwaren verwacht
- ☒ Ja 4 maanden extra, maar per saldo 10 maanden eerder uitsluitel in de bezwaarprocedure
- ☐ Nee

Een gecoördineerde aanvraag kost meer tijd (gemiddeld 4 maanden) wanneer het vergunningsgereed maken van het ontwerp langer duurt dan het maken van het omgevingsplan. Die tijd wordt terugverdient omdat er nog maar één beroepsgang is. Een relevant risico is dat de ontwikkelaar kosten maakt voor het maken van het ontwerp en de vergunningsaanvraag. In het belang van het woningtekort is het de moeite waard deze private risico's af te wegen tegen de publieke belangen en afspraken te maken over het delen van de risico's.

10. Buitenplanse Omgevingsvergunning goedkeuren door college

Wordt het schetsontwerp of het voorlopig ontwerp van het bouwplan voorgelegd voor goedkeuring aan bestuur of directie?

- ☒ Ja standaard 12 maanden ontwerptijd
- ☐ Nee standaard duur 10 maanden

Waarschijnlijk is het tijdsverlies bij tussentijdse besluitvorming nog groter. Tip: Zorg voor een goede informatievoorziening richting bestuur of directie. Dat past bij het hebben van een mandaat en biedt ook ruimte voor interventies of escalatie bij dilemma's.

11. Start onderzoeken en mitigerende maatregelen Flora en Fauna na NvU

Worden onderzoeken en vervolgens mitigerende maatregelen op het gebied van Flora en Fauna gestart na NvU?

- ☐ Niet van toepassing
- ☐ Ja standaard 12 maanden
- ☒ Nee, op t=0 6 maanden eerder, waarbij rekening wordt gehouden met op tijd starten in relatie tot broedseizoenen e.d.

Deze keus leidt niet tot een ander kritisch pad en dus ook niet tot versnelling. Desondanks is de tip om vroeg te beginnen met mitigerende maatregelen. Mogelijk al voordat de onderzoeken zijn afgerond. Bekend zijn de voorbeelden van het net te laat zijn met de kapvergunning waardoor een project ernstig vertraagd.

12. Starten werkvoorbereiding voorafgaand aan omgevingsvergunning

Wordt gestart met het maken van het (voorlopig) ontwerp na goedkeuring omgevingsplan?

- ☐ Niet van toepassing
- ☐ Ja, na goedkeuring omgevingsplan
- ☐ Op t=0
- ☐ Na NvU
- ☒ Na AO

Eerder met het ontwerp beginnen scheelt veel tijd. Het risico is dat het omgevingsplan niet wordt vastgesteld, of ernstig vertraagd en de randvoorwaarden voor het ontwerp veranderen (denk aan de marktomstandigheden). In het belang van het woningtekort is het de moeite waard deze private risico's af te wegen tegen de publieke belangen en afspraken te maken over het delen van de risico's.

Let op: Het is dus niet zo dat het versnellen van het ontwerpproces leidt tot eerder bouwen als het omgevingsplan het kritische pad bepaalt. Het inschatten van de daadwerkelijke versnelling is ook afhankelijk van de eerdere keuzes die zijn gemaakt ten aanzien van scrummen of het naar voren halen van processtappen. De bovenstaande versnellingen zijn afgeleid van een standaard parallelle planning.

De al toegepaste versnellingsmogelijkheden resulteren in een al gerealiseerde tijdswinst van: 29 maanden

N.B. De bespaarde tijd (die theoretisch op kan lopen tot 99 maanden...) zal in de praktijk veel minder zijn als alle onderdelen in een planning worden gezet. Er ontstaat een nieuw kritisch pad. De meerwaarde van de versnelling kan ook zijn minder capaciteitsinzet en minder risico's.

Welke nog niet toegepaste versnellingsopties behoren in het project tot de mogelijkheden / zijn het onderzoeken waard?

1. Start AOK t=0
2. Geen tussentijdse besluitvorming na SO/VO
3. Toepassen parametrisch ontwerpen
4. BOPA ipv Omgevingsplan
5. Start verkoop na afronding DO
6. Start proces ophogen en saneren na AOK
7. Start proces woonrijpmaken na NvU
8. Start proces herhuisvesting na NvU