



Versnelling woningbouw

Plan van aanpak flexwoningen

Inhoudsopgave

1. Introductie	3
2. Aanleiding	4
2.1 Wens voor versnelling	4
2.2 Motie – versnellen woningbouw	4
2.3 Bestuursopdracht	4
3. Opgave	5
3.1 500 Flexwoningen	5
3.2 Versneld realiseren van 500 woningen reguliere woonprogramma	5
4. Kaders	6
4.1 Regie	6
4.2 Aansluiten Woonvisie	8
4.3 Uitgangspunten woningen	8
4.4 Locaties	9
4.5 Participatie en communicatie	9
4.6 Realisatiekracht Rijk en Provincie Noord-Holland	9
5. Bevoegdheden en besluiten	10
5.1 Projectteam	10
5.2 Stuurgroep	11
5.3 College van Burgemeester en Wethouders	11
5.4 Klankbordgroep gemeenteraad	11
5.5 Gemeenteraad	12
5.6 Overig bevoegd gezag	12
6. Samenwerkingspartners	13
7. Risico's	16
7.1 Algemene projectrisico's	16
7.2 Netcongestie	18
8. Aanpak en tijdlijn	20

9. Financiën	22
10. Bijlagen	23
<i>I. Motie versnelling woningbouw d.d. 23 mei 2024</i>	<i>23</i>
<i>II. Woonvisie Hollands Kroon 2024</i>	<i>23</i>
<i>III. Wet- en regelgeving.....</i>	<i>23</i>
<i>IV. Netcongestie.....</i>	<i>25</i>
<i>V. Realisatiekracht Rijk.....</i>	<i>26</i>
<i>VI. Lessons learned op Texel.....</i>	<i>27</i>

1. Introductie

De woningnood in onze gemeente is hoog. Dit vraagt om snel handelen en werken aan een gedegen oplossing. Een snelle manier om tegemoet te komen aan de groeiende vraag naar (tijdelijke) huisvesting lijkt te liggen in zogenaamde flexwoningen. Deze volwaardige en modulaire woningen kunnen snel gebouwd worden, dankzij de prefab constructie, gestandaardiseerd ontwerp en snellere plaatsing. De procedures voor vergunningen en participatie blijven daarbij hetzelfde als bij traditionele woningbouw.

Om deze woningen te realiseren zijn er enkele belangrijke voorwaarden om rekening mee te houden;

- Politiek draagvlak;
- Geschikte locaties;
- Ruimtelijke kwaliteit
- Financiële borging;
- Draagvlak vanuit de omgeving;
- Samenwerking met corporaties en marktpartijen.

Dit plan van aanpak beschrijft onze strategie om 500 flexwoningen te realiseren. We zetten daarbij in op een efficiënte inzet van een projectteam, nauwe samenwerking met stakeholders en een gefaseerde aanpak waarbij locaties, ontwerpen, vergunningen en financiering zorgvuldig (parallel) worden gecoördineerd. Door een combinatie van grondige voorbereiding, effectieve uitvoering en continue monitoring zorgen we ervoor zorgen dat er op korte termijn woningen aan de woningvoorraad in Hollands Kroon worden toegevoegd.

Het realiseren van 500 flexwoningen is een project met prioriteit. De gemeente streeft ernaar volgens de Nota Grondbeleid een actieve rol te spelen als ontwikkelaar, regisseur of stimulator. Hierbij is het belangrijk om, waar mogelijk, de regie in eigen hand te houden, maar ook waar nodig gebruik te maken van de kennis, kunde en capaciteit uit de markt. Voor de realisatie van de 30/30/40-mix, inclusief sociale huur en exploitatie, is de betrokkenheid van woningcorporaties en ontwikkelaars essentieel.

2. Aanleiding

2.1 Wens voor versnelling

Bij recente ontwikkelingen rondom de tijdelijke huisvesting van asielzoekers, statushouders, Oekraïners en spoedzoekers, hebben onze inwoners herhaaldelijk aandacht gevraagd voor de lokale woonproblematiek. De woningmarkt in vele van onze mooie kernen staat onder druk. De behoefte aan nieuwe woningen is groter dan ooit. De afgelopen jaren is de woningnood in onze gemeente aanzienlijk toegenomen, wat heeft geleid tot lange wachtlijsten en een groeiende groep inwoners die dringend op zoek is naar (betaalbare) huisvesting. Om de acute woonbehoeften voor een groot deel van de doelgroepen op korte termijn te kunnen vervullen, heeft de gemeente zich tot doel gesteld om 500 flexwoningen te realiseren.

De ontwikkeling en realisatie van flexwoningen vraagt een andere aanpak, omdat het traditionele proces een (te) lange doorlooptijd heeft. Om dit te beperken is een andere werkwijze nodig.

2.2 Motie – versnellen woningbouw

Tijdens de raadsvergadering van 23 mei 2024 is de motie 'Versnellen woningbouw' (zie bijlage I) unaniem aangenomen. In een onderdeel van deze motie, verzoekt de raad aan het college om versneld tijdelijke woningbouw voor een periode van maximaal 20 jaar te realiseren. Er is gevraagd om bij de raad terug te komen met een plan van aanpak voor organisatorische inrichting, realisatie en oplevering van 500 flexwoningen. Dat is het plan wat hier nu voor ligt.

2.3 Bestuursopdracht

Ten behoeve van de versnelling van de woningbouw en daarmee het uitvoeren van de raadsmotie, heeft het college een bestuurlijke opdracht gegeven voor het inrichten van een programmaorganisatie wonen en gebiedsontwikkeling die concreet met de versnelde opgave, om 500 demontabele woningen te realiseren in 2025, aan de slag gaat.

3. Opgave

De voorgaande aanleidingen zijn verwerkt in een opgave. De opgave waar dit plan van aanpak voor opgezet is. In de motie 'Versnellen woningbouw' is gevraagd in te zetten op een twee sporenbeleid, waarbij enerzijds aan permanente woningbouwontwikkeling wordt gewerkt, terwijl daarnaast versneld woningbouw voor een bepaalde periode wordt gerealiseerd.

Dit plan van aanpak richt zich expliciet op het spoor van de 500 flexwoningen. Een aanpak voor het versnellen van het reguliere woningbouwprogramma volgt op een later moment in samenhang met de uitvoeringsagenda.

3.1 500 Flexwoningen

Dit college heeft de ambitie uitgesproken om, parallel aan het reguliere woningbouwprogramma, versneld in 2025 een aantal van 500 demontabele woningen te realiseren.

De term flexwoningen, wordt op verschillende manieren geïnterpreteerd. Gemeente Hollands Kroon heeft de volgende uitleg bij het begrip:

Flexwoningen

Volwaardige woningen die voldoen aan de geldende bouw- en woonnormen voor permanente nieuwbouw en passen bij de visie van Hollands Kroon op goed wonen. De bouwwijze, demontabel of niet, is afhankelijk van het woningtype, bouwlocatie of exploitatievoorwaarden. Snelle realisatie is het uitgangspunt.

3.2 Versneld realiseren van 500 woningen reguliere woonprogramma

Momenteel zijn er onvoldoende concrete plannen om de gestelde woningbouwambities te behalen. Het intensiveren van woningbouwprogramma's op bestaande (braakliggende) inbreidingslocaties kan hieraan een bijdrage leveren. We onderzoeken de huidige plancapaciteit en gaan in gesprek met initiatiefnemers om versnelling in de planvoorbereiding te bewerkstelligen. Ook onderzoeken we of er mogelijkheden zijn om actief gronden aan te kopen. Dit is noodzakelijk, omdat we in de bestaande plannen niet genoeg kunnen 'opplussen' om tot 500 woningen te komen. Daarvoor zijn nieuwe locaties noodzakelijk. Voor de invulling van de locaties kijken we naar de mogelijkheden en de ruimtelijke kwaliteit.

4. Kaders

Het realiseren van flexwoningen vereist goed gedefinieerde kaders.

4.1 Regie

De nieuwe Nota Grondbeleid van de gemeente biedt handvatten om als gemeente eerder een actieve rol te pakken. Dat wil zeggen dat de gemeente bij projecten met prioriteit de mogelijkheid heeft zelf de ontwikkeling op te pakken. Op deze manier kan de gemeente maximaal sturen op kwaliteit en vooral snelheid. Deze opgave voor het realiseren van 500 flexwoningen wordt gezien als een project met prioriteit. Dat betekent dat de gemeente hier volgens de Nota Grondbeleid het liefst de rol van ontwikkelaar, regisseur of stimulator wil pakken. Welke rol we oppakken, is afhankelijk van de locatie, situatie en het grondeigendom. Wij vertalen dat voor deze opdracht in de volgende rollen:

Gemeente in de rol van vastgoedontwikkelaar

Locaties:

- Gelegen in of aan onze dorpen;
- Locaties die tijdelijk beschikbaar zijn: hier is voor de lange termijn een (gebieds-)ontwikkeling beoogd, maar op korte termijn door verschillende factoren zoals complexe planvorming en procedures, grondverwerving, wet- en regelgeving, participatie, infrastructuur, economische (markt)omstandigheden, etc. nog geen reguliere woningbouwontwikkeling mogelijk is.

Situaties:

- Zowel de grondexploitatie als de vastgoedexploitatie zal in beheer en op risico van de gemeente uitgevoerd worden.

Grondeigendom:

- In bezit van gemeente, of;
- Op korte termijn door gemeente te verwerven.

De woningcorporaties hebben aangegeven dat de woningen permanente kwaliteit moeten hebben (te voldoen aan de kwaliteitseisen van permanente nieuwbouw). Ze zien voor zichzelf geen rol in de ontwikkeling/realisatie van (tijdelijke) woningen waarvan de kwaliteit onvoldoende is en de

Grondexploitatie

Het proces waarbij de gemeente of projectontwikkelaar de grond en de daarop te ontwikkelen projecten beheert, financiert en uitvoert met als doel het realiseren van bouwrijpe kavels. Dit proces omvat de verwerving, voorbereiding, ontwikkeling en uiteindelijke uitgifte van grond, evenals het beheren van de daarbij behorende kosten en opbrengsten.

Vastgoedexploitatie

Het proces van beheren, onderhouden en benutten van vastgoed om inkomsten te genereren en de waarde van het vastgoed te optimaliseren. Dit omvat o.a. huurinkomsten, vastgoedonderhoud, kostenbeheer en strategische beslissingen m.b.t. het gebruik en de toekomst van het vastgoed.

terugverdientijd niet is geborgd. Toch is de ontwikkeling van tijdelijke woningen kansrijk op locaties die kort beschikbaar zijn. Daar waar de woningcorporaties en/of marktpartijen in deze niet bereid zijn de vastgoedexploitatie op zich te nemen, onderzoekt de gemeente om deze voor eigen risico op zich te nemen. Dat betekent feitelijk dat de gemeente zelf verantwoordelijk is voor de bouw, beheer en verhuur van de tijdelijke woningen. Voor de verhuur kan eventueel een externe beheerderspartij worden aangetrokken. Bij het besluit op de ontwikkellocaties en businesscase kunnen hier keuzes in worden gemaakt.

Gemeente met de rol van grondontwikkelaar

Locaties

- Gelegen in of aan onze dorpen;
- Locaties die vooralsnog voor onbeperkte tijd beschikbaar zijn.

Situaties:

- De grondexploitatie zal in het beheer en op risico van de gemeente uitgevoerd worden;
- De vastgoedexploitatie van de sociale wooncategorieën zal in het beheer en op risico van de woningcorporatie uitgevoerd worden;
- Tussenvorm waarbij de gemeente, conform het Programma van Eisen van de woningcorporatie, de woningen bouwt, de woningcorporatie deze afneemt en verantwoordelijk is voor de verdere vastgoedexploitatie.

Grondeigendom:

- In bezit van gemeente of woningcorporatie, of;
- Op korte termijn door gemeente of woningcorporatie te verwerven.

Wanneer de beoogde woningen van een permanente kwaliteit zijn (dit kunnen demontabele, modulaire of andere bouwconcept woningen zijn, te voldoen aan de kwaliteitseisen van permanente nieuwbouw), zijn de woningcorporaties bereid om hiervan de vastgoedexploitatie op zich te nemen. In dit spoor is dus een intensieve samenwerking tussen gemeente en woningcorporatie beoogd.

De gemeente met de rol van stimulator

Locaties:

- Gelegen in of aan onze dorpen;
- Locaties die tijdelijk beschikbaar zijn, of;
- Locaties die vooralsnog voor onbeperkte tijd beschikbaar zijn.

Situaties:

- Zowel de grondexploitatie als de vastgoedexploitatie zal in beheer en op risico van derden of een projectontwikkelaar uitgevoerd worden.

Grondeigendom:

- In bezit van derden of projectontwikkelaars;
- Geen mogelijkheid om deze als gemeente op korte termijn te verwerven.

De bouw en realisatie van flexwoningen op gronden van derden kunnen kansrijk zijn om de opgave te halen. De gemeente heeft dan weliswaar geen grondeigendom, maar kan toch regie voeren.

De gemeente stimuleert en faciliteert op basis van afspraken te maken via, in eerste instantie een intentieovereenkomst, die vervolgens vertaald wordt in een anterieure overeenkomst. Zo kan met een beperkt risico voor de gemeente toch de gewenste doelstelling gehaald worden. Dit vraagt om een samenwerking waarbij vertrouwen tussen marktpartij en gemeente essentieel is.

4.2 Aansluiten Woonvisie

In het verlengde van het coalitieakkoord streven we met de woonvisie naar behoud en versterking van de leefbaarheid en vitaliteit van alle kernen. Het uitgangspunt van onze Woonvisie is dat we bouwen om de leefbaarheid en het voorzieningenniveau van kernen te versterken en gebruiken daarvoor de overdruk op de woningmarkt. Dat betekent dat in elke kern een nieuwbouwopgave ligt, zodat starters en senioren in hun eigen dorp een geschikte woning kunnen vinden. De woonvisie beschrijft kaders waar ontwikkelingen aan moeten voldoen om aan te sluiten bij de behoeften en ambities van de gemeente. We realiseren 500 flexwoningen die aansluiten op de woonvisie. Deze ontwikkeling richt zich op betaalbare en duurzame huisvesting, waarbij flexibiliteit en leefbaarheid centraal staan. We zorgen ervoor dat de woningen voldoen aan de behoeften van diverse doelgroepen en bijdragen aan een evenwichtige woonomgeving. Door innovatieve oplossingen te integreren, versterken we de sociale cohesie en ondersteunen we de groei van de gemeenschap.

4.3 Uitgangspunten woningen

Per projectlocatie maken we een Programma van Eisen (PvE) waaraan de woningen moeten voldoen. Het PvE vormt de basis voor de verdere ontwikkeling van het ontwerp en realisatie van de woningen, en dient als referentiepunt gedurende het hele project. Het PvE kan onderwerpen bevatten zoals functionele-, technische-, ruimtelijke-, kwaliteits-, comfort-, veiligheid-, energieprestatie- en esthetische eisen.

We selecteren leveranciers en samenwerkingspartners, die aan onze leveringstermijnen en eisen kunnen voldoen. In ieder geval belangrijk zijn: de levensduur, de flexibiliteit en eventuele verplaatsbaarheid, het formaat en de materiaalkeuze/uitstraling. Met standaardisatie en massaproductie kunnen de bouwkosten per woning worden verlaagd en zijn ze snel rendabel. Dat maakt het aantrekkelijk voor samenwerkingspartners.

Daarnaast is de inrichting van de buitenruimte essentieel om de woonkwaliteit te borgen. Een optimale leefomgeving in- en rondom de woning is waar het project uiteindelijk op beoordeeld gaat worden. Door de omgeving groen, waterrijk en biodivers in te richten creëren we een toekomst- en klimaatbestendige omgeving. We streven ernaar om een zodanige leefomgeving in te richten dat niet te zien is dat bewoners in een mogelijk tijdelijke wijk wonen.

4.4 Locaties

We richten ons op locaties met een omvang van minimaal een hele hectare (10.000 m²), gelegen - binnen of aansluitend - aan onze huidige dorpen. Dit om de beschikbare capaciteit in te zetten op projecten met grote slagkracht. (Te) veel kleine projecten zou om (te) veel extra inzet en middelen vragen.

Daarnaast wordt bij het aantal woningen per locatie gekeken naar het dorp waar de ontwikkeling plaatsvindt. Er wordt in verhouding tot de grootte van het dorp een realistisch aantal toegevoegd. Dat wil zeggen dat er niet meer dan 20% van het huidige aantal woningen wordt toegevoegd, zodat de impact op een dorp niet te groot is.

Wij erkennen dat er meer locaties nodig zijn om aan de huidige behoefte te voldoen. Daarom kijken we bij locatieonderzoek niet alleen de locaties voor flexwoningen, maar bekijken we ook bredere mogelijkheden. Bij koppelkansen springen we direct in om deze te benutten.

4.5 Participatie en communicatie

Het programma flexwoningen volgt de [participatieverordening](#) van de Gemeente Hollands Kroon. Dat betekent dat wij participatie toepassen en de inwoners laten meeweten en informeren over het programma. Per locatie wordt gekeken wat de meest passende vorm is voor participatie met omwonenden, er wordt uitgegaan van meedenken. Natuurlijk blijven de wettelijke inspraakmogelijkheden van kracht. Vanaf het eerste bestuurlijk besluit zal communicatie over het programma flexwoningen de inwoners meenemen in de plannen en hen informeren over de invloed die zij kunnen hebben.

Meer informatie over participatie in onze gemeente is te vinden op onze [website](#).

4.6 Realisatiekracht Rijk en Provincie Noord-Holland

Het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) biedt regelmatig subsidies en andere regelingen aan om de uitvoering van het woningbouwbeleid te ondersteunen. Echter, ten tijde van het aannemen van de motie en het opstellen van het plan van aanpak waren de meeste subsidies niet beschikbaar. Het is momenteel onduidelijk wanneer deze subsidies weer opengesteld worden. De herplaatsingsgarantie voor flexwoningen is wel beschikbaar, waarbij het concept FlexCity een onderdeel van deze regeling is. Meer uitleg over deze regelingen is te vinden in bijlage V.

Wij gaan samen met het Rijk het concept FlexCity verder verkennen. Naast de financiële voordelen biedt samenwerking met het Rijk aanzienlijke meerwaarde. Hun betrouwbaarheid als partner, gecombineerd met uitgebreide expertise en een goed gestructureerd proces, kan de versnelling van de woningbouw aanzienlijk bevorderen. De toewijding en realisatiekracht van het Rijk maken deze samenwerking bijzonder interessant en waardevol.

Met de provincie Noord-Holland werken we samen in het actieprogramma Wonen en de versnellingsagenda (74 miljoen euro).

5. Bevoegdheden en besluiten

5.1 Projectteam

Rol

De dagelijkse werkzaamheden om tot de realisatie van de flexwoningen te komen worden vanuit het projectteam uitgevoerd. Zij heeft een cruciale rol in het plannen, uitvoeren en afronden van het project. Deze organisatie bestaat uit diverse projectteams en functies die samenwerken om het project op tijd, binnen budget en volgens de gestelde kwaliteitsnormen te voltooien.

Werkzaamheden

- Inrichten en projectteam en bemensing;
- Adviseren en opstellen stukken stuurgroep, college en raad;
- Overleg en vaststellen samenwerkingspartners;
- Inventarisatie (on)mogelijkheden realisatiekracht Rijk;
- Uitvoeren locatiescans en stedenbouwkundige (on)mogelijkheden;
- Onderzoek haalbaarheid locaties op aspecten als vergunningen, netcongestie, omgevingsplan, milieu, landschap, bereikbaarheid, leefbaarheid infrastructuur, veiligheid, etc.
- Verantwoordelijk voor het ontwerpen van de flexwoningen en openbare ruimte volgens de gestelde eisen;
- Uitvoeren onderzoeken en overige rapportages die noodzakelijk zijn voor de ruimtelijke motivering;
- Uitvoeren participatie met belanghebbenden van (potentiële) ontwikkellocaties;
- Inkoop aannemer bouw- en woonrijp maken;
- Inkoop aannemer woningen (in geval rol vastgoedontwikkelaar);
- Toewijzing huurders en/of eindgebruikers (in geval rol vastgoedontwikkelaar);
- Inkoop beheerder (tijdelijke) woningen (in geval rol vastgoedontwikkelaar);
- Aanvragen benodigde vergunningen (in geval rol vastgoedontwikkelaar);
- Doorlopen procedure(s) wijziging omgevingsplan en/of buitenplanse omgevingsplan activiteit.

Bevoegdheid

- Beheer projectbudget;
- Bepalen Programma van Eisen flexwoningen;
- Opstellen en beheren businesscases;
- Verwerven-/ contracteren benodigde grondlocaties – met huurovereenkomst;
- Aangaan Intentieovereenkomsten, Samenwerkingsovereenkomsten, overeenkomsten met aannemers, Anterieure overeenkomsten en/of Koop-/ realisatie overeenkomsten.

5.2 Stuurgroep

Rol

Deze stuurgroep wordt gevormd door de wethouder ruimtelijke ordening, wethouder economie en brede welvaart, directeur gebiedsontwikkeling en wonen en de programmaregisseur. De stuurgroep stuurt, met inachtneming van een integrale belangenafweging, de opgave aan op voortgang, capaciteit, planning en financiën.

Bevoegdheid

- Besluit op businesscases en daartoe risico- en beheersmaatregelen nemen;
- Besluit op uitwerken ontwikkellocaties;
- Besluit op participatieplan ontwikkellocaties;
- Besluit op Programma's van Eisen flexwoningen;
- Besluit op verwerven-/ contracteren benodigde grondlocaties – met huurovereenkomst;
- Besluit op aangaan Intentieovereenkomsten, Samenwerkingsovereenkomsten, overeenkomsten met aannemers, Anterieure overeenkomsten en/of Koop-/ realisatie overeenkomsten.

5.3 College van Burgemeester en Wethouders

Rol

Het college heeft zowel een strategische als een uitvoerende rol en zorgt ervoor dat het project in lijn is met het gemeentebestuur en de wet- en regelgeving.

Bevoegdheid

- Besluit op voorstel plan van aanpak inclusief kaders, mandaat en vaststellen ambitie;
- Besluit op voorstel keuze ontwikkellocaties en vaststellen bijbehorende businesscases;
- Verlenen benodigde vergunningen;
- Verwerven-/ contracteren benodigde grondlocaties – met koopovereenkomst

5.4 Klankbordgroep gemeenteraad

Rol

De klankbordgroep van de gemeenteraad is een belangrijke speler in de opgave. In de vergaderingen met de klankbordgroep worden belangrijke thema's besproken en keuzes voorgelegd. In de klankbordgroep Leefbaarheid en Bedrijvigheid wordt periodiek de stand van zaken en het te doorlopen proces afgestemd.

Bevoegdheid

- Informatie delen in gemeenteraad;
- Adviseren op proces en inhoud.

5.5 Gemeenteraad

Rol

De gemeenteraad speelt een cruciale rol in het waarborgen van een democratisch, transparant en goed gecontroleerd proces bij de realisatie van 500 flexwoningen. Ook heeft de gemeenteraad een actieve rol als spreekbuis van en naar inwoners en belanghebbenden.

Bevoegdheid

- Verwerven-/ contracteren benodigde grondlocaties – met koopovereenkomst

5.6 Overig bevoegd gezag

Afhankelijk van de situatie en locatie kunnen ook andere overheden zoals bijvoorbeeld de provincie Noord-Holland en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier een rol hebben in het realiseren van de 500 flexwoningen. Hun rol en inzet wordt per project besproken en afgestemd.

6. Samenwerkingspartners

We kunnen de flexwoningen niet alleen realiseren. De opgave vraagt om een adequate samenwerking met diverse partners, elk met hun eigen rol, verantwoordelijkheden, kansen en risico's. Door een nauwe samenwerking en effectieve communicatie en het delen van kennis en expertise tussen deze partners kan het project succesvol worden uitgevoerd.

Bewoners en inwoners

Rol: gebruikers en belanghebbenden.

Verantwoordelijkheden:

- Meedoen aan informerende participatie over flexwoningen in Hollands Kroon (meeweten);
- Meedoen aan participatie over de ontwikkeling van flexwoning locaties in de woonomgeving (meedenken);
- Mogelijkheid tot bezwaar en beroep in vergunningenprocedures.

Woningcorporaties (Wooncompagnie, Beter Wonen en Woningstichting Anna Paulowna)

Rol: Daar waar mogelijk en wenselijk ontwikkelaar en beheerder van de flexwoningen.

Verantwoordelijkheden:

- Kennis en expertise delen en inzetten ten behoeve van het programma
- Financiering en ontwikkeling van de flexwoningen;
- (Kostendekkend) beheer en onderhoud van de gerealiseerde flexwoningen.

Met de woningcorporaties zijn in een gesprek gevraagd om hun visie en rol op de opgave om 500 flexwoningen te realiseren te delen. De woningcorporaties zijn bereid om dit samen met de gemeente verder te onderzoeken. Ze geven daarbij expliciet aan dat het uitgangspunt moet zijn dat de woningen van permanente kwaliteit zijn (te voldoen aan de kwaliteitseisen van permanente nieuwbouw). Dit kunnen demontabele, modulaire of andere concept woningen zijn. De woningcorporaties zien voor zichzelf geen rol in de ontwikkeling/realisatie van (tijdelijke) woningen waarvan de kwaliteit onvoldoende is en de terugverdientijd niet is geborgd.

Tevens is specifiek met Wooncompagnie als grootste woningcorporatie binnen de gemeente gesproken. Wooncompagnie heeft al enkele referentieprojecten van flexwoningen ontwikkeld en in uitvoering gebracht, zoals het project [Noorderlicht](#) en [Piet Ottstraat](#). Wooncompagnie zet maximaal in op de versnelde uitbreiding van haar woningvoorraad, maar wel op een verstandige manier. Zij zetten daarom, waar dat kan, ook in op flexwoningen: het versneld realiseren van permanente (losmaakbare) woningen.

Een en ander afhankelijk van de situatie, beschikbaarheid van kennis, kunde en capaciteit en afhankelijk van de betreffende locatie, is Wooncompagnie bereid te onderzoeken om:

- Locaties van de gemeente, projectontwikkelaars of derden te verwerven en de vastgoedexploitatie voor de sociale wooncategorieën op zich te nemen. In de regel betekent dit dat Wooncompagnie zelf op eigen risico de woningen bouwt en exploiteert;
- Als koper woningen voor de sociale wooncategorieën af te nemen, mits de woningen van de juiste kwaliteit zijn. In de regel betekent dit dat de gemeente, projectontwikkelaar of derde de gronden ontwikkelt, de woningen bouwt en dat Wooncompagnie deze woningen, na afname, verhuurt.

Projectontwikkelaars

Rol: Ontwikkelen en bouwen van flexwoningen (en mogelijk woonomgeving)

Verantwoordelijkheden:

- Ontwerpen en realiseren van de flexwoningen;
- Financiële risico's dragen;
- Coördineren van de bouwactiviteiten en zorgen voor tijdige oplevering;
- Innoveren en toepassen van efficiënte en duurzame bouwmethoden.

Aannemers en bouwbedrijven

Rol: Uitvoeren van de bouw en het bouw- en woonrijp maken van de woonomgeving

Verantwoordelijkheden:

- Fysieke bouw van de woningen en aanleg woonomgeving volgens de vastgestelde plannen en specificaties;
- Beschikbaarheid van inzet, capaciteit en materialen;
- Waarborgen van bouwkwaliteit, veiligheid en tijdige oplevering.

Architecten en adviseurs

Rol: Ontwerpen van flexwoningen en de woonomgeving

Verantwoordelijkheden:

- Ontwikkelen van ontwerpen;
- Zorgen voor een duurzame en aantrekkelijke woonomgeving.

Liander

Rol: Levering en aansluiting van elektriciteit

Verantwoordelijkheden:

- Aanleggen van de elektriciteitsinfrastructuur;
- Implementatie van slimme netwerken (smart grids, wijkhubs, laadpleinen, etc.);
- Onderhoud en beheer van het energienetwerk om een betrouwbare levering te waarborgen.

Waterschap Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK)

Rol: Afvoer van afvalwater en hemelwater

Verantwoordelijkheden:

- Implementeren en advisering van/over maatregelen voor waterbeheer, zoals regenwaterafvoer en infiltratievoorzieningen.

Overige organisaties en stichtingen

Rol: belanghebbende - uitvoeren (bijv. milieuorganisatie, afvalverwerking, telecom, drinkwaterlevering, etc). Verantwoordelijkheden:

- Aanleggen van betreffende voorzieningen;
- Bezwaar en beroep in vergunningenprocedures;
- Geven van feedback tijdens de planvorming.

7. Risico's

Waar hebben we naar gekeken

Het realiseren van flexwoningen brengt risico's met zich mee, maar biedt ook veelbelovende kansen. Een gedegen risicoanalyse en het ontwikkelen van strategieën om deze risico's te beheersen, gecombineerd met het optimaal benutten van kansen, is het meest kansrijk voor een succesvolle uitvoering van het project.

7.1 Algemene projectrisico's

Planologische en juridische obstakels

Risico	Beheersmaatregel
Het verkrijgen van de benodigde vergunningen (en het aanpassen van het omgevingsplan) kan vertragingen veroorzaken, mede gelet op bezwaar- en beroepszaken	Duidelijke communicatie (transparantie en informatievoorziening); Vroegtijdig uitgebreide risicoanalyse bij keuze locatie;
Het doorlopen van lange- en uitgebreide inkoop- en aanbestedingsprocedures	Het toepassen van zo efficiënt mogelijke procedures binnen de reikwijdte van de aanbestedingsregels en wetgeving hieromtrent. Specifiek onderzoeken we de mogelijkheid tot 1-op-1 contracteren of een meervoudige partnerselectie, een en ander binnen de reikwijdte van het Didam-arrest, aanbestedingsregels en wetgeving
Landelijke- en provinciale regelingen en subsidies voor flexwoningen zijn aan verandering onderhevig	Verkennen van andere financiële oplossingen

Financiële risico's

Risico	Beheersmaatregel
Onvoorziene kosten kunnen het budget overschrijden, bijvoorbeeld door stijgende bouwkosten en/of onverwachte grondkosten. Zeker wanneer de gemeente een actieve rol pakt en voor de ontwikkeling zelf een grondexploitatie en/of een vastgoedexploitatie opent	Voor de aankoop van grond een grondexploitatie doorrekenen om een mogelijk verwacht negatief resultaat in een vroeg stadium te kunnen bepalen en een post onvoorzien opnemen. In een vroegtijdig stadium afspraken maken met woningcorporaties en andere ontwikkelpartners over rolverdeling en risicobeheersing in mogelijke vastgoedexploitaties;

Onvoldoende financiële middelen of het mislopen van subsidies kan de voortgang van het project belemmeren	Grondeigenaren verleiden om de flexwoningen op hun grond te realiseren, zonder aankoop van de grond door de gemeente
Geen sluitende businesscase	Bestuurlijk of raadsbesluit over een niet sluitende businesscase

Projectuitvoering en logistiek

Risico	Beheersmaatregel
Bouwvertragingen: Problemen met aannemers, materiaaltekorten, slechte bereikbaarheid, of slechte weersomstandigheden kunnen de bouw vertragen	Mogelijkheid van een bouwteam onderzoeken, gezamenlijk de planning en open begroting leidend maken en snel acteren wanneer vertraging dreigt. Vooraf inkopen van de prefab woningen
Bij keuze om 500 flexwoningen te verdelen over meerdere locaties, vraagt dit ook het aantal keer de inzet. Dit kost extra tijd van het projectteam wat kan leiden tot het niet halen van het doel	Inzetten op ontwikkellocaties van ten minste 1 hectare zodat de inzet van het projectteam efficiënt is.

Omgevingsfactoren

Risico	Beheersmaatregel
Weerstand van omwonenden of andere belanghebbenden kan leiden tot vertragingen en extra kosten voor participatie en communicatie	Participatie toepassen en de inwoners laten meeweten en informeren over het programma. Per locatie wordt gekeken wat de meest passende vorm is voor participatie met direct omwonenden, er wordt uitgegaan van meedenken. Natuurlijk blijven de wettelijke inspraakmogelijkheden van kracht.
Beschikbare capaciteit rioolwaterzuiveringsinstallaties en drinkwateraansluitingen	Kiezen voor locaties waarvan Hoogheemraadschap (rioolwaterzuivering) en PWN (drinkwatervoorziening) kan aangeven dat ze passend zijn binnen de capaciteit in de betreffende rioolwaterzuiveringsinstallatie dan wel drinkwatervoorziening aansluiting
Keuze voor bepaalde locaties brengen ruimtelijke uitdagingen met zich mee (spuitzonering, bijzonder provinciaal landschap), keuze voor deze locaties kan leiden tot vertragingen;	Kiezen voor locaties met zo min mogelijk ruimtelijke uitdagingen. Bij spuitzonering een overeenkomst spuitvrije zone afsluiten met grondeigenaar;

Onvoldoende infrastructuur en ontoereikende voorzieningen op de te kiezen locaties kunnen extra investeringen vereisen.	Zover als mogelijk kiezen voor locaties met goede infrastructuur en voorzieningen
---	---

Marktrisico's

Risico	Beheersmaatregel
Veranderingen in de vraag naar flexwoningen	- Inzetten op flexwoningen in verschillende vormen en omvang, zodat de marktvraag optimaal bediend kan worden - Inzetten op multifunctionele modulaire concepten, zodat eventuele (overtollige) flexwoningen ook voor andere functies kunnen worden gebruikt, zoals onderwijs
Bij locaties die niet in handen zijn van de gemeente kan het voorkomen dat de grondeigenaar niet wil meewerken	Voldoende locaties meenemen in het eerste locatieonderzoek, zodat er alternatieven zijn wanneer grondeigenaren niet mee willen werken
Ontwikkelaars met grondpositie wachten soms al jaren op groen licht voor hun plannen. Als de gemeente zelf gaat ontwikkelen kunnen zij dat als concurrentie ervaren	Ontwikkelaars met aantrekkelijke grondposities benaderen om hun gronden ook in te zetten voor deze versnellingsopgave
De productiecapaciteit van bouwers	Op tijd voldoende woningen afnemen, overwegen om met meerdere bouwers te werken om risico te spreiden
Medewerking van corporaties	Investeren in het goede gesprek met corporaties,

7.2 Netcongestie

Met netbeheerder Liander is de opgave voor 500 flexwoningen besproken. Liander geeft aan dat, gezien de netcongestie, op zijn vroegst in Q3 of Q4 van 2025 mogelijkheden zijn voor aansluiting van de nieuwe woningen binnen de gemeente. Wanneer er een nieuw elektriciteitsnet uitgerold moet worden, bijvoorbeeld op uitleglocaties, is de doorlooptijd 1,5 tot 2 jaar. Dit is een huidige prognose op basis van de hypothese dat per heden een aanvraag voor aansluiting van een ontwikkellocatie bij Liander wordt ingediend.

In de inventarisatie en haalbaarheidsonderzoek naar de locaties zal de (on)mogelijkheid voor aansluiting op de elektriciteitsvoorziening in grote mate bepalend zijn. Met Liander is besproken om samen op te trekken om onze ontwikkeling mogelijk te maken. Met betrekking tot dit onderwerp zal, samen met de markt, ook afgewogen worden of het toepassen van duurzame concepten, zoals passief wonen (reductie van ca. 80% energiegebruik op verwarming) of het nemen van innovatieve lokale maatregelen, zoals het toepassen van (wijk-) energiehub, helpend zijn. Ook overwegen we de inzet van tijdelijke maatregelen om extra elektriciteitsproductie en/of batterijopslag te creëren. Deze kunnen mogelijk het gat tussen de

ingebruikname en de definitieve aansluiting van de woningen opvangen. Desalniettemin blijft de mogelijkheid tot aansluiting van de woningen en de planning daarin door de netcongestie een groot risico.

8. Aanpak en tijdlijn

Het ontwikkelen en realiseren van 500 flexwoningen vereist een goed gestructureerde aanpak en een duidelijke tijdlijn. Afhankelijk van de regierol van de gemeente (ontwikkelaar – regisseur – stimulator), geldt een verschillende aanpak en tijdlijn. De werkzaamheden zijn dan ook niet allemaal persé noodzakelijk in iedere rol. Aan de andere kant zijn er in sommige gevallen per rol ook weer extra werkzaamheden nodig ten opzichte van onderstaand beschreven. De aanpak is onderverdeeld in 4 fases.

Periode	Onderwerp		Activiteit
Q2 – Q3 2024	Inventarisatie en haalbaarheidsonderzoek locaties	September 2024: college en raad	Opstellen en besluit plan van aanpak inclusief kaders, mandaat en vaststellen ambitie
			Uitvoeren locatiescans en stedenbouwkundige (on)mogelijkheden
			Inventarisatie (on)mogelijkheden realisatiekracht Rijk
		Q4: Resultaat delen met college en raad	Onderzoek haalbaarheid locaties op aspecten als grondverwerving, vergunningen, netcongestie, omgevingsplan, milieu, landschap, bereikbaarheid, leefbaarheid, infrastructuur, veiligheid, etc.
			Opstellen businesscases

Q3 – Q4 2024	Besluitvorming	December 2024 college en raad	Besluit raad op keuze ontwikkellocaties en vaststellen bijbehorende businesscases
		Q4: Participatie/ communicatie	Participatie met belanghebbenden van ontwikkellocaties
			Bepalen Programma van Eisen flexwoningen per projectlocatie
			Verwerven-/ contracteren grond ontwikkellocaties

		Q4: college (communicatiemoment)	Aangaan Intentie overeenkomst(en) en/of Samenwerkingsovereenkomst(en)
--	--	-------------------------------------	---

Q4 2024 – Q2 – 2025	Ontwerp		Ontwerpen van de flexwoningen en openbare ruimte volgens de gestelde eisen
		Q1-Q2: Participatie/ communicatie	Participatie met belanghebbenden van ontwikkellocaties
			Uitvoeren onderzoeken en overige rapportages die noodzakelijk zijn voor de ruimtelijke motivering
			Aanvragen en verlenen benodigde vergunningen

Vanaf Q3 2025	Realisatie	Q3 2025: Communicatiemoment wethouder(s)	Bouwrijp maken locaties: - Aanleggen basisinfrastructuur (wegen, nutsvoorzieningen, riolering, water, etc.) - Voorbereiden bouwterreinen
			Prefabricage van de flexwoningen in de fabriek
			Woonrijp maken locaties
		Communicatie/ wethouder(s)	Oplevering en ingebruikname flexwoningen (turn-key)

De termijnen die zijn opgenomen voor de ontwikkeling van de flexwoningen zijn indicatief en onderhevig aan vele factoren die buiten de controle van de gemeente kunnen liggen. Deze factoren omvatten, maar zijn niet beperkt tot, de beschikbaarheid van grondstoffen en materiaal, weersomstandigheden, wettelijke en regelgevende vereisten, marktfluctuaties, de uitkomst van vergunning- en omgevingsplanprocedures en de beschikbaarheid van arbeidskrachten. Hoewel we ons uiterste best doen om deze planning na te leven, kunnen onvoorziene omstandigheden leiden tot vertragingen.

9. Financiën

Onderstaand is, op basis van de actuele kennis van zaken, een kostenoverzicht uitgeschreven waar de kosten worden weergegeven om tot de realisatie van de 500 flexwoningen te komen. Dit betreffen de gemeentelijke kosten voor de organisatorische inrichting van het project. Er is rekening gehouden met een inzet tot tenminste 31 december 2025. Als tussentijds de scope van de opdracht wijzigt, dan dient het bijbehorend budget daarop aangepast te worden.

Het betreffen expliciet geen kosten om tot werkelijke realisatie van de flexwoningen te komen. Deze kosten zijn afhankelijk van de locatie, situatie en het grondeigendom. De ontwikkellocaties met bijbehorende businesscases worden apart ter besluitvorming aan de raad voorgelegd. Ook is nog geen rekening gehouden met eventuele te verwerven subsidies. De haalbaarheid daarvan wordt onderzocht en mogelijk in een later stadium verrekend.

In onderstaande kostenraming zijn de kosten voor ambtelijke inzet, inhuur van derden, participatie, externe kosten en onvoorzien (15%) opgenomen. Een groot gedeelte van de werkzaamheden zal door onze eigen mensen worden uitgevoerd. Er is echter wel een percentage kosten (25%) voor de latende werkzaamheden over de ambtelijke inzet van onze eigen mensen meegenomen. Er dient immers extra inzet verworven te worden voor de latende werkzaamheden van de ambtelijke inzet die zich nu voor onderhavig project gaat inzetten.

De kosten zijn per fase zoals omschreven in de aanpak en tijdlijn tot uiting gebracht. De totale verwachte projectsom bedraagt **€ 900.000,-**.

Projectkosten		
Fase	Bedrag	
	2024	2025
Inventarisatie en haalbaarheidsonderzoek		
locaties	€ 200.000,-	
Besluitvorming	€ 150.000,-	
Ontwerp		€ 300.000,-
Realisatie		€ 250.000,-
TOTAAL	€ 350.000,-	€ 550.000,-

10. Bijlagen

I. Motie versnelling woningbouw d.d. 23 mei 2024

[Motie Versnelling Woningbouw](#)

II. Woonvisie Hollands Kroon 2024

[Woonvisie Hollands Kroon 2024](#)

III. Wet- en regelgeving

Landelijk - NOVI

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Hiermee kan ingespeeld worden op de grote uitdagingen die voorliggen. Allerlei trends en ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering vormen slechts een deel van de opgave. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. Duurzaam economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

De NOVI vindt haar doorwerking in het regionale en lokale beleid waaraan uiteindelijk plannen zullen worden getoetst. De algemene denklijn van de NOVI moet in de planvorming betrokken worden.

Landelijk – Omgevingswet

Bij nieuwe ontwikkelingen die niet in passen in het omgevingsplan kan een gemeente een omgevingsplan wijzigen of met een BOPA (buitenplanse omgevingsplanactiviteit) de activiteit alsnog mogelijk maken. Maar lang niet elke activiteit zal in strijd zijn met een omgevingsplan. Daarom is het goed om inzicht te hebben in de verschillende procedures in de verschillende gevallen. Bij een aanvraag voor meerdere activiteiten kan de ene activiteit mogelijk wel passen in het omgevingsplan en een andere niet. In dat geval zijn er een aantal opties. Voor deze opties gelden verschillende termijnen. Overigens kan het bevoegd gezag een termijn altijd eenmalig met maximaal 6 weken verlengen.

Onder de Omgevingswet zijn de mogelijkheden om een project gefaseerd te vergunnen verruimd. De wet maakt daarbij onderscheid in o.a. een omgevingsplanactiviteit (een activiteit die in strijd is met de regels van het omgevingsplan) en een bouwactiviteit. De gemeente kan bijvoorbeeld zelf de aanvraag voor de omgevingsplanactiviteit verzorgen en indienen. Het vergunning plichtige bouwdeel kan in een later

stadium door de ontwikkelaar worden aangevraagd. Voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) is het college bevoegd de vergunning te verlenen mits sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hiervoor geldt een standaard reguliere beslistermijn van 8 weken (eenmalige verlenging met zes weken is mogelijk). Het college kan besluiten dat de langere uitgebreide voorbereidingsprocedure (met een zienswijzenronde) moet worden gevolgd. De raad heeft een adviesrecht in de door haarzelf vooraf aangewezen gevallen (lijst categorie bindend advies). In de lijst staat dat bij woningbouwprojecten verplicht advies van de raad nodig is.

Helaas is het nog niet mogelijk om het omgevingsplan te wijzigen doordat de software nog niet gereed is. Het realiseren van 500 flexwoningen is mogelijk met een BOPA. Afhankelijk van de locatie, situatie, de inrichting en de verschillende activiteiten moet er gekeken worden welke procedure nodig is. Voor een omgevingsvergunning voor een BOPA geldt meestal de reguliere procedure.

Landelijk - Spuitzonering

Tussen agrarische bedrijvigheid waar gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast en de woningen, moet als vuistregel (nog steeds) 50 meter afstand worden aangehouden. Dit blijkt uit jurisprudentie. Er is nog geen (goedgekeurd) rekenmodel beschikbaar waarbij er gemotiveerd afgeweken kan worden van de 50 meter. Bij locaties grenzend aan agrarische gronden moet rekening gehouden worden met de spuitzonering.

Landelijk - Natura 2000 (stikstof)

Natura 2000 is een Europees netwerk van natuurgebieden, gericht op het behoud van belangrijke flora en fauna op Europees niveau. Projecten die mogelijk aanzienlijke gevolgen hebben voor een Natura 2000-gebied in termen van instandhoudingsdoelstellingen vallen onder de vergunningplicht. Zelfs projecten buiten Natura 2000-gebieden kunnen significante effecten hebben en moeten daarom beoordeeld worden in het kader van de externe werking.

Over het algemeen liggen de woonkernen in Hollands Kroon op voldoende afstand van de Natura 2000-gebieden. Bij de keuze voor een locatie moet onderzocht worden of het project aanzienlijke gevolgen heeft voor een Natura 2000 gebied.

Provinciaal - Omgevingsverordening

In de Omgevingsverordening zijn de provinciale regels met betrekking tot natuur, milieu, mobiliteit, erfgoed, ruimte en water vastgelegd. Afhankelijk van de locatiekeuze moet er gekeken worden welke gebiedsaanwijzingen op de locatie gelden, en welke regels daaruit voortvloeien.

Provinciaal - Omgevingsverordening - BPL

Een bijzondere gebiedsaanwijzing vanuit de Omgevingsverordening is het Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL). In Hollands Kroon hebben we drie BPL-gebiedsaanwijzingen: Wieringen, Oude Veer en Schagen. Bij een gebiedsontwikkeling gelegen in BPL, worden extra voorwaarden gesteld met betrekking tot het desbetreffende landschap. Dit kan invloed hebben op de haalbaarheid van een ontwikkeling.

Gemeentelijk - Omgevingsvisie en Woonvisie

In onze omgevingsvisie staat het ontwikkelen van de fysieke leefomgeving op de lange termijn beschreven. Zo ook het thema Wonen. Dit is gebaseerd op de in 2024 vastgestelde Woonvisie. Het doel van de Woonvisie is het creëren van voldoende betaalbare en duurzame woningen, die voldoen aan de behoeften van al onze inwoners. De Woonvisie legt nadruk op beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid en wonen & zorg. Dit wordt gedaan met vastgestelde verdeling van het woningprogramma (30-30-40) en vastgelegde woningprijzen voor koopwoningen. Ook beschrijft de Woonvisie hoe we flexwoningen als tijdelijke deeloplossing van het probleem rondom de woningnood zien.

Gemeentelijk - Omgevingsplan

Het omgevingsplan van de gemeente Hollands Kroon is van rechtswege ontstaan door de inwerkingtreding van de Omgevingswet (hierna: Ow) op 1 januari 2024. Daarmee zijn de bestemmingsplannen die vigerend waren op 31 december 2023 in de gemeente Hollands Kroon opgegaan in het tijdelijk deel van het omgevingsplan op grond van artikel 22.1, lid 1 van de Ow. Bij het voormalige bestemmingsplan wordt er gesproken over ‘bestemmingen’. Met de inwerkingtreding van de Ow zijn deze termen niet meer in gebruik, en wordt er gesproken over ‘functies’ en ‘activiteiten’.

Een grote stedelijke ontwikkeling, zoals het realiseren van 500 woningen, past vaak niet in het omgevingsplan. Voor het realiseren van 500 woningen zal het omgevingsplan moeten worden aangepast of de woningen kunnen worden gerealiseerd met een omgevingsvergunning BOPA.

Gemeentelijk - Nota Grondbeleid

De Nota Grondbeleid biedt een instrumentarium om gewenste ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken. Het is een gereedschapskist om ruimtelijke invullingen voor elkaar te krijgen. De nota biedt handvatten om als gemeente eerder een actieve rol te pakken. Dit betekent het verwerven van (strategische) gronden, het opstellen van het plan, het bouwrijp maken van de grond en het uitgeven van bouwrijpe kavels en bouwblokken. Op deze manier kan de gemeente maximaal sturen op kwaliteit en vooral snelheid.

IV. Netcongestie

Netcongestie is een term die wordt gebruikt om de situatie te beschrijven waarin het elektriciteitsnetwerk overbelast is en niet in staat is om alle verbruikte en geproduceerde elektriciteit efficiënt te transporteren, oftewel: file op het elektriciteitsnet. Dit kan optreden wanneer de vraag naar elektriciteitstransport hoger is dan de capaciteit van het netwerk om deze te leveren. Of wanneer de productie van elektriciteit, bijvoorbeeld door zonne- en windparken, groter is dan wat het netwerk aankan om te distribueren. Netcongestie kan leiden tot stroomuitval, verminderde betrouwbaarheid van de elektriciteitsvoorziening, schade aan apparatuur en economische verliezen door inefficiënt gebruik van opwekkingscapaciteit. Om dit te voorkomen zorgt de netbeheerder ervoor dat er netcongestie wordt afgeroepen zodat de capaciteit niet wordt overschreden.

In de actuele situatie vormt de netcongestie een uitdaging, vooral in het licht van de groeiende vraag naar energie en de toename van hernieuwbare energiebronnen. Het aanpakken van netcongestie vereist een combinatie van technologische innovaties, verzwaringen van de huidige netinfrastructuur door de netbeheerders en slimme beleidsmaatregelen om een stabiele en duurzame elektriciteitsvoorziening te waarborgen. In de nabije toekomst zal door de uitfasering van fossiele brandstoffen de vraag naar elektra nog groter worden. Het blijven bijplaatsen van elektrische opwekkers zal ook doorgaan. Het oplossen van netcongestie zal nog vele jaren duren, waarbij dit een uitdaging zal blijven.

V. Realisatiekracht Rijk

Het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) stelt regelmatig subsidies en andere regelingen beschikbaar om de uitvoering van woningbouwbeleid mogelijk te maken. Hieronder een overzicht van subsidies en andere regelingen die mogelijk interessant zijn voor deze opgave. Het merendeel van de regelingen is beschikbaar in bepaalde periodes en staan maar kort open. Onderstaande regelingen betreffen de mogelijkheden die ten tijde van de verkenningsfase beschikbaar zijn.

Ondersteuning door VRO

Wanneer wij als gemeente, woningcorporatie of andere partij flexibele huisvesting willen realiseren of een gebouw willen transformeren, dan is er de mogelijkheid voor ondersteuning door het ministerie. Zij faciliteert gemeenten, woningcorporaties en andere partijen binnen de volkshuisvesting bij financiële, juridische, technische en procesmatige stappen bij het realiseren van een dit soort projecten. Dit doet zij in samenwerking met het Expertteam Woningbouw van de RVO.

Regeling tegemoetkoming herplaatsing flexwoningen

De regeling biedt investeerders meer zekerheid voor investering in flexwoningen, door de kans te vergroten dat een tweede en verder opvolgende locatie voor de woningen wordt gevonden. De regeling is bedoeld voor investeerders. Het betreft een doorlopende regeling tot 31 december 2028. De regeling biedt hulp bij herplaatsing na de 1e 10-20 jaar of eerder indien nodig. Als herplaatsing niet mogelijk is binnen de regio of provincie, dan brengt een marktmeester landelijke locaties, beschikbare woningen en wensen van de gemeente in kaart. Als herplaatsing niet lukt, dan volgt financiële ondersteuning voor de onrendabele top van de flexwoning bij verkoop.

Flexcity

Met Flexcity geeft het Rijk invulling aan bovengenoemde regeling. De flexcities zijn locaties waar flexwoningen naar toe kunnen als deze niet elders kunnen worden herplaatst. Met de fysieke herplaatsingsgarantie neemt de kans toe dat de flexwoning een tweede en mogelijk een derde locatie krijgt. De woningcorporatie moet daarbij eerst kijken of de woning herplaatst kan worden in de regio van de woningcorporatie. Wanneer dat niet mogelijk is, en het ook niet in een andere regio of in de provincie kan, zorgt het Rijk voor een marktmeester die landelijk de locaties, wensen van gemeenten en beschikbare flexwoningen bij elkaar brengt. Als na deze inspanningsverplichting geen locatie is gevonden, kan onder voorwaarden beroep gedaan worden op de fysieke herplaatsingsgarantie. In dat geval kan de woning worden geplaatst in één van de Flexcities. Daarmee wordt het investeringsrisico weggenomen.

VI. Lessons learned op Texel

Op 11 juli was het projectteam op bezoek bij het flexwoningen project Texelwende. De gastheren waren gemeente Texel en Rabobank. Er worden 70 Sociale huurwoningen en 50 middenhuur woningen in het flexconcept van RaboSmartbuilds gerealiseerd op een gemeentelijk perceel. Het project ziet er fantastisch uit.

De voorbereiding is eind 2021 gestart en wordt binnenkort opgeleverd. Uit het gesprek met de gemeentelijk projectleider blijkt dat het college en de raad alle vertrouwen in de ambtelijke organisatie hebben en dat er weinig contact- en beslismomenten waren. De gemeenteraad is periodiek bijgepraat zonder dat zij vooraf stukken hebben ontvangen. Vrijwel alle besluiten werden genomen door de projectgroep of de stuurgroep. Dit was nodig om ontwikkelsnelheid te borgen.

Wat betreft participatie is alleen een informerende vorm toegepast. Burgers hebben hun reactie op het plan kunnen geven en daarmee is het plan verbeterd. De werkelijke bouwtijd van de woningen is ontzettend kort in verhouding tot de voorbereiding.

Samengevat is de conclusie dat in Hollands Kroon de ambitie voor het aantal woningen en de korte voorbereidingstijd, erg hoog ligt. De planning is alleen te behalen wanneer er veel besluiten bij de projectgroep en stuurgroep neergelegd worden en iedere stakeholder eigenaarschap en verantwoordelijkheid neemt in zijn of haar rol. Het advies is te vertrouwen op de ambtelijke organisatie om de ruimtelijke procedure zo snel mogelijk te doorlopen. Advies is ook om participatie gekaderd uit te voeren.



Versnelling woningbouw

Plan van aanpak flexwoningen