Voorstel raad

Nummer
C.14
Portefeuillehouder
M. Versteeg

Contact en vragen via
Technischevragen@hollandskroon.nl

Datum raadsvergadering	Datum B&W-besluit
19 september 2024	4 september 2024

Onderwerp
Budget realisatie 500 Flexwoningen

Kern van het voorstel
Om uitvoering te geven aan de motie 'versnellen woningbouw' van 23 mei 2024 is een Plan van Aanpak Flexwoningen (hierna: PvA) opgesteld. Dit PvA beschrijft de strategie om 500 flexwoningen te realiseren. Met de uitvoering van de motie wordt beoogd de woningbouw te versnellen met als resultaat de druk op de woningmarkt te verlichten en de leefbaarheid in onze dorpen te vergroten.

Voorgesteld besluit
Het college van burgemeester en wethouders stelt de gemeenteraad voor: een budget van € 900.000 beschikbaar te stellen voor de uitvoering van het Plan van Aanpak flexwoningen en de proceskosten van het project van € 900.000,- te dekken uit de algemene reserve en dit besluit te verwerken in de 2e bestuursrapportage.

Wettelijke grondslag
N.v.t.

De gemeenteraad besluit:
Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 19 september 2024. Griffier Voorzitter

Aanleiding
De woningmarkt in Nederland staat onder druk, ook in Hollands Kroon. De behoefte aan nieuwe woningen is groter dan ooit. De afgelopen jaren is de woningnood in onze gemeente aanzienlijk toegenomen. Dit heeft geleid tot lange wachtlijsten voor huur, steeds hogere prijzen voor koop en een groeiende groep inwoners die dringend op zoek is naar (betaalbare) huisvesting. Om de acute woonbehoefte voor alle groepen op korte termijn te kunnen vervullen, is besloten om 500 flexwoningen te realiseren. Tijdens de raadsvergadering van 23 mei 2024 is hiervoor de motie 'Versnellen woningbouw' unaniem aangenomen. Er is daarbij gevraagd om uiterlijk in de raadsvergadering van oktober 2024 een Plan van Aanpak voor te leggen voor de organisatorische inrichting, realisatie en oplevering van 500 flexwoningen.

Beoogd bestuurlijk/maatschappelijk doel/effect
• Bestuurlijk: uitvoering geven aan de motie 'versnellen woningbouw' die door de raad is aangenomen op 23 mei 2024; • Maatschappelijk: Zorgen voor een passende woning voor iedereen.

Motivering per voorgesteld besluit
Plan van Aanpak Versnellingswoningen Plan van Aanpak Voor de aanleiding, opgave, risico`s, kaders, bevoegdheden & besluiten, samenwerkingspartners, aanpak & tijdlijn en financiën om tot de realisatie van de 500 flexwoningen te komen, is een PvA opgesteld (bijlage) dat door het college is vastgesteld. Opgave

Bij de opgave om 500 flexwoningen te realiseren zetten we in op een efficiënte projectorganisatie, 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 dat er op korte termijn woningen aan de woningvoorraad in Hollands Kroon worden toegevoegd.

Flexwoningen

De term 'Flexwoningen' waarover in de motie gesproken wordt, wordt op verschillende manieren geïnterpreteerd. Onder flexwoningen verstaan we: 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.

Prioriteit

Deze versnellingsopgave wordt gezien als een opgave met prioriteit. Dat betekent dat de gemeente hier volgens de Nota Grondbeleid het liefst de rol van ontwikkelaar, regisseur en/of stimulator wil pakken. Dat betekent een actieve houding van de gemeente en zo veel mogelijk regie in eigen hand houden.

Twee sporenbeleid

In de motie Versnellen woningbouw is verzocht om in te zetten op een twee sporenbeleid waarbij enerzijds versneld aan permanente woningbouwontwikkeling wordt gewerkt, terwijl daarnaast versneld tijdelijke woningbouw wordt gerealiseerd (realisatie van 500 flexwoningen). Hiervoor is het nodig om de organisatorische expertise voor wonen en gebiedsontwikkeling zo snel mogelijk op peil te brengen. Om hier invulling aan te geven zetten we een programmaorganisatie op. Voor de gecombineerde opdracht van het realiseren van 500 flexwoningen en het neerzetten van een programmaorganisatie wonen en gebiedsontwikkeling is budget nodig.

Kosten

De verwachte opgavesom bedraagt, op basis van de actuele kennis van zaken € 900.000,-, bestaande uit een bedrag van € 350.000,- in 2024 en € 550.000,- in 2025. Bij deze proceskosten is rekening gehouden met een inzet tot tenminste 31 december 2025. Als tussentijds de scope van de opdracht wijzigt, dan moet het bijbehorend budget daarop aangepast worden.

De kosten voor ambtelijke inzet, inhuur van derden, participatie, externe kosten (advies- en onderzoekskosten) en onvoorzien zijn opgenomen. Een groot gedeelte van de werkzaamheden wordt door onze eigen medewerkers uitgevoerd. Er is een percentage kosten voor de latende werkzaamheden over de ambtelijke inzet van onze eigen medewerkers meegenomen. Er moet namelijk extra inzet verworven worden voor de werkzaamheden van de ambtelijke inzet voor deze opgave.

Let op: 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. Voor de ontwikkellocaties wordt een bijbehorende businesscases opgesteld. Ook is nog geen rekening gehouden met eventuele te verwerven subsidies. De haalbaarheid daarvan wordt onderzocht en mogelijk in een later stadium verrekend.

De kosten zijn per onderwerp en per jaar omschreven. De verwachte som bedraagt **€ 900.000,-**.

TOTAAL		
Activiteit	Bedrag	
	2024	2025
Ambtelijke inzet - inhuur	€ 115.200	€ 264.960
Stelpost extra inzet latende werkzaamheden	€ 47.000	€ 108.100
Kosten participatie	€ 50.000	€ 50.000
Externe kosten	€ 100.000	€ 50.000
Onvoorzien (ca. 15%)	€ 43.781	€ 70.959
Totaal	€ 355.981	€ 544.019
Totaal budget	**€ 900.000**	

Kanttekeningen en risico’s (incl. argumenten)

Voor de uitvoering van het project gelden risico`s. We hebben het bijvoorbeeld over planologische en juridische risico`s, financiële risico`s, risico`s ten aanzien van de projectuitvoering en logistiek, risico`s in de omgevingsfactoren en marktrisico`s. Snelheid is essentieel om te komen tot realisatie van de flexwoningen. Daarom is ook specifiek ingezoomd op mogelijke vertragingsrisico`s die kunnen ontstaan bij het uitvoeren van de verschillende activiteiten. Door het aan de voorkant in kaart brengen van beheersmaatregelen wordt geprobeerd zo effectief mogelijk in te spelen op eventuele vertragingen. De inhoudelijke kanttekeningen en risico`s rondom de realisatie van de 500 flexwoningen, en de beheersmaatregelen hoe we met deze risico`s omgaan, staan in het PvA (bijlage).

Bijzondere aandacht wordt gevraagd voor het risico van de netcongestie. Dit is de 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. In de inventarisatie en het haalbaarheidsonderzoek naar de locaties voor de flexwoningen is de (on)mogelijkheid voor aansluiting op de elektriciteitsvoorziening in grote mate bepalend. Met Liander is besproken om samen op te trekken om onze ontwikkeling mogelijk te maken. Het ontwikkelen en realiseren van 500 flexwoningen is een grote opgave. Ondanks de goede voorbereidingen zien wij door urgentie dat het proces soms acuut aangepast moet worden. Over ingrijpende veranderingen informeren we uw gemeenteraad en betrokken partijen.

Alternatieven (incl. argumenten)
Niet van toepassing.

Financiële gevolgen	
Wat is de omvang van de projectsom?	€ 900.000,-
Wat is het effect op de begroting?	Het effect op de begroting is per saldo nul. We krijgen € 900.000 aan lasten waar tegenover € 900.000 aan baten komen te staan (de onttrekking van de Algemene Reserve ad € 900.000)
Dekking binnen begroting	Programma: n.v.t Cluster: n.v.t.
Geen dekking binnen begroting	Dekkingsvoorstel: Verzoek tot aanspreken algemene reserve.
Fiscale gevolgen	compensabel
Toelichting: - In de 2e bestuursrapportage 2024 word een en ander verwerkt waarmee er budget in 2024 ad € 350.000 beschikbaar komt en het restant in 2025 ad € 550.000 Voor de gelijke delen per jaar zal de Algemene Reserve worden aangesproken; - Indien in 2024 het budget deels niet wordt opgemaakt wordt dit toegevoegd aan het budget in jaar 2025 wat verwerkt in de eerstvolgende gelegenheid binnen de P&C Cyclus	

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. Het PvA zelf is afgestemd met de woningcorporaties Wooncompagnie, Anna Paulowna en Beter Wonen. Ook is de inhoud besproken met het Expertteam woningbouw, onderdeel van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RvO).

Bijlagen
1. Plan van Aanpak flexwoningen