Realisatieovereenkomst
Flexwoningbouw
MRA

5.1.2,e

Programma Versnelling Tijdelijke Huisvesting

Projectleider realisatieovereenkomsten

September 2022



Commissie
Versnelling
Tijdelijke
Huisvesting

Ons begrip van de opgave

SITUATIE

- De oorlog in Oekraïne en de crisis in de asielopvang noopt tot aanvullende actie en inzet van iedereen: **het tempo en het aantal te bouwen flexwoningen moet omhoog**.
- Om betrokken partijen intensiever te kunnen ondersteunen bij het van de grond krijgen en versnellen van flex- en transformatieprojecten, is de **Taskforce Versnelling Tijdelijke Huisvesting** ingesteld.

AANLEIDING

- Het ministerie van binnenlandse zaken en koninkrijksrelaties (**BZK**) wenst de verschillende ambities van (met name) gemeenten en woningcorporaties terzake het realiseren van flexwoningbouw-projecten bestuurlijk vast te leggen.

VRAAGSTELLING

- De minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) heeft gevraagd aan BZK en de Taskforce Versnelling Tijdelijke Huisvesting om de ambities terzake flexwoningbouwprojecten **over heel Nederland te omvatten in verschillende realisatieovereenkomsten**
- De gedachte hierbij is om aan te sluiten bij **bestaande samenwerkingsverbanden / clusters** om spoedig versnelling te realiseren
- Deze realisatieovereenkomsten **lopen vooruit of parallel** aan de woondeals en lokale prestatieafspraken.

Versnellen tijdelijke huisvesting

Doelstelling

- Meer aantallen flexwoningen en transformatie nodig n.a.v. oorlog in Oekraïne en crisis asielopvang
- Doelstellingen uit programma Woningbouw verhoogd naar 37.500 in deze kabinetsperiode
    - 2022 7.500
    - 2023 15.000
    - 2024 15.000

Alleen door elkaar voldoende zekerheden te bieden, kunnen we samen zorgen voor versnelling. Het maatregelenpakket is daarop gericht.

Samenhangend maatregelenpakket

- Het Rijksvastgoedbedrijf plaatst op korte termijn een bestelling van 2.000 flexwoningen om de bouwcapaciteit dit jaar maximaal te benutten. De woningen worden tegen kostprijs doorverkocht aan corporaties.
- Met de woningcorporaties wordt een gezamenlijke bestelling voorbereid.
- De Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen voor tegemoetkoming in onrendabele top is open gesteld. Projecten kunnen aangemeld worden via www.realisatiehuisvesting.nl
- Een fysieke herplaatsingsgarantie: gebiedsontwikkeling met modulaire bouw waarbij gegarandeerd kavels beschikbaar blijven voor het kunnen plaatsen van flexwoningen.
- Een financiële herplaatsingsgarantie: exploitanten van flexwoningen die na een eerste herplaatsing niet lukt, ontvangen financiële compensatie.
- Het Rijksvastgoedbedrijf stelt eigen gronden en panden beschikbaar voor projecten.
- In realisatieovereenkomsten worden afspraken vastgelegd over te ontwikkelen locaties tussen het Rijk, gemeenten, regio’s, provincies.
- de Taskforce Versnelling Tijdelijke Huisvesting ondersteunt gemeenten, regio’s en provincies en andere woningmarktpartijen bij de versnelde realisatie van tijdelijke huisvesting.

Partijen en regierol

- BZK, gemeenten, woningcorporaties, provincies en veiligheidregio'(s), spelen, ieder vanuit hun eigen taken en verantwoordelijkheden, **een sleutelrol** in het laten slagen van de realisatie van de flexwoningbouwprojecten door gemeenten en woningcorporaties.
- Derhalve is het wenselijk om **BZK**, **gemeenten** en **woningcorporaties** en waar mogelijk en nuttig de betrokken provincie en de betrokken veiligheidsregio('s) als partij te laten participeren in de bestuurlijke vastlegging van de ambities terzake flexwoningbouwprojecten.
- Ook zouden **waterschappen**, **nutsbedrijven** en **grootgrondeigenaren** kunnen aansluiten. **Dit dient steeds per realisatieovereenkomst vanuit de verschillende bestaande samenwerkingen te worden bekeken**.
- Een aantal partijen zal steeds **de basis vormen van een realisatieovereenkomst**. Daarna is het zaak om het realisatieovereenkomst uit te bereiden en commitment vast te leggen van **andere partijen die van nut kunnen zijn bij het realiseren van de landelijke ambities terzake flexwoningen**. Ook het (later) toetreden van een partij bij een realisatieovereenkomst zal derhalve mogelijk zijn middels een allonge op een realisatieovereenkomst.
- Voor iedere realisatieovereenkomst dient een partij **een regierol** te vervullen ten aanzien van:
    1. het **sluiten** van het realisatieovereenkomst.
    2. het **toezien** op uitvoering/monitoring van het realisatieovereenkomst en de flexwoningbouwprojecten en als "aanjager" kan fungeren, om zoveel mogelijk partijen aan te laten sluiten bij een bestaande realisatieovereenkomst.

Inhoud realisatieovereenkomsten

- Ons voorstel is om de meer algemene taken en verantwoordelijkheden van partijen in een **hoofddocument (realisatieovereenkomst)** uit te werken en de specifieke ambities van (o.a.) een gemeente of woningcorporatie steeds in een **allonge** uit te werken.
- Er dient binnen de op te stellen realisatieovereenkomsten een juiste balans te bestaan tussen **geven en nemen**. Partijen zullen verplichtingen willen aangaan indien daar iets tegenover staat. Derhalve achten wij het van belang dat BZK in de realisatieovereenkomsten toezeggingen doet van financiële aard (toezeggingen onder de relevante regelingen).
- In een realisatieovereenkomst zal ook een **klankbord- en netwerkgroep** worden geïntroduceerd waarin kennis en informatie door partijen wordt uitgewisseld.
- Vanuit het Rijk van belang dat **starten met bouw / bestellen woningen door exploitant ondanks herroepelijke omgevin g-svergunning**. Daartegenover, indien nodig, het afdekken van risico's afdekken ten aanzien van herplaatsing bij intrekken vergunning (zowel herplaatsingskosten als het bieden van een alternatieve locatie).

REALISATIEOVEREENKOMST (O.A.)

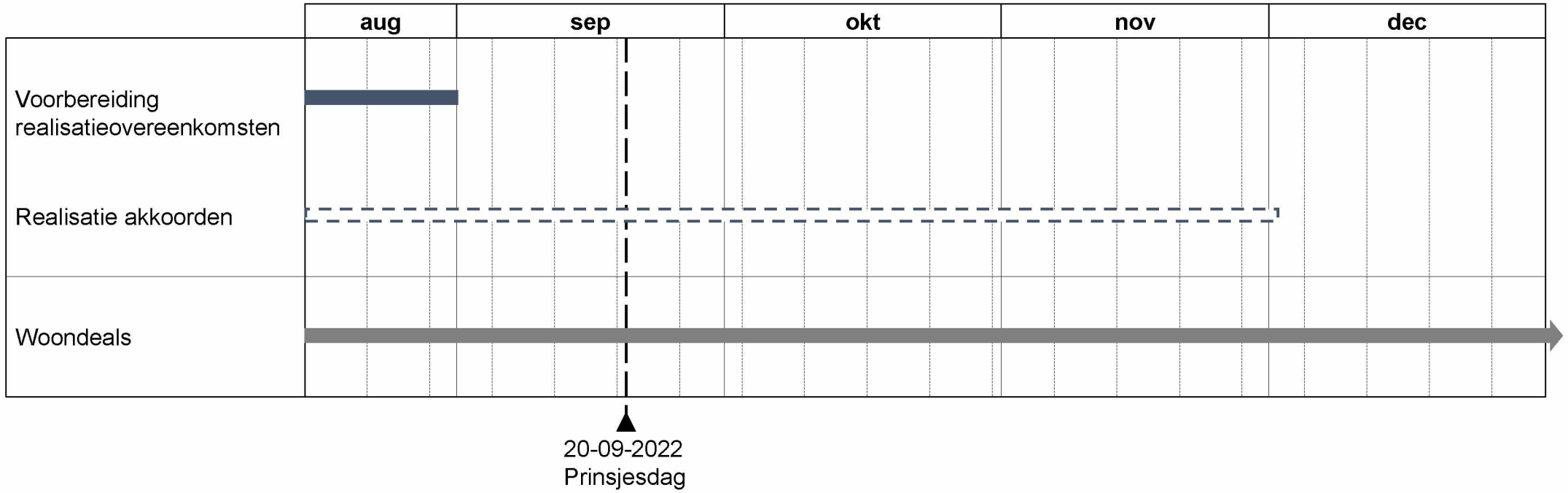
- Financiële steun/garanties Rijk
- Efficiënte besluitvorming en uitgifte gronden door gemeente
- Exploitatie en inkoop door corporaties / exploitant
- Efficiënte besluitvorming ten behoeve van de ruimtelijke inpassing van de flexwoningen in provinciaal beleid door provincie
- Inspanningverplichting partijen terzake vinden alternatieve locatie na afloop eerste exploitatietermijn
- Klankbord- en netwerkgroep

ALLONGES

- Projecten/kansrijke locaties per gemeente
- Exploitant
- Exploitatietermijn
- Samenstelling doelgroep/bewoners
- Planning per project (start bouw, beoogde oplevering eerste woningen en beoogde oplevering gehele project)

Planning

- In september zullen de trajecten om tot realisatieovereenkomsten te komen worden gestart. De eerste akkoorden fungeren (hopelijk) als voorbeeld voor de andere akkoorden.
- Samenloop woondeals: realisatieovereenkomsten (RO's) lopen hier qua planning op vooruit. RO's kunnen als bijlage aan woondeals worden toegevoegd. Of in sommige gevallen onderdeel van worden. Latere tijdspad woondeals mag het sluiten van RO's niet vertragen.



Vragen of meer informatie?

5.1,2,e

5.1,2,e @minbzk.nl

5.1,2,e

In contact met of ondersteuning van de Taskforce via
www.realisatiehuisvesting.nl

Via deze website lopen ook de aanvragen voor de Stimuleringsregeling!