

Aan Provinciale Staten

ONDERWERP	Regiodeal Flexwonen	TELEFOONNUMMER	+31618908837
DATUM	15-11-2022	E-MAILADRES	sander.haak@provincie-utrecht.nl
DOCUMENTNUMMER	UTSP-1778402294-7247		
VAN	Hans Adriani & Sander Haak	DOMEIN/OPGAVE	BDO
NUMMER PS	PS2022RGW	TEAM	PMB
		PORTEFEUILLEHOUDER	Van Muilekom
BIJLAGEN	1. Concept Regiodeal Flexwonen		

Geachte dames en heren,

Essentie / samenvatting:

Het ministerie van BZK, provincie Utrecht, de stichting Regioplatform Woningcorporaties Utrecht (RWU) en de gemeente Utrecht hebben de handen ineengeslagen om de bouw van flexwoningen te versnellen. Op initiatief van deze partijen is sinds de zomer gewerkt aan een regiodeal waarin concrete plannen voor de bouw van 1.500 flexwoningen worden gekoppeld aan diverse vormen van ondersteuning en samenwerking, gericht op realisatie binnen 2 jaar. De gemeente Utrecht heeft zich hierbij gecommitteerd voor 1.000 flexwoningen. Andere gemeenten in de provincie zijn aangehaakt om invulling te geven aan de overige 500 flexwoningen. Met deze Statenbrief informeren wij u over de inhoud en het proces van de Regiodeal Flexwonen.

Inleiding:

Het huidige woningtekort vraagt om snelle en slimme oplossingen voor woningzoekenden. Door het stimuleren en versnellen van de bouw van tijdelijke woningen, wordt een flexibele schil rondom de reguliere woningmarkt gecreëerd. Woningzoekenden met een lastige positie op de woningmarkt kunnen hier gebruik van maken ter overbrugging van hun zoektocht naar een reguliere woning. Dit wordt 'flexwonen' genoemd.

Het stimuleren van flexwonen is onderdeel van de Nationale Woon- en Bouwagenda en het provinciale programma Versnelling Woningbouw. In het Actieplan Flexwonen van de provincie Utrecht (nov. '21) is deze ambitie uitgewerkt in concrete acties die terugkomen in voorliggende regiodeal. De urgentie voor de regiodeal is ontstaan door de grote opgave om voldoende huisvesting te creëren voor aandachtsgroepen, zoals spoedzoekers, statushouders, arbeidsmigranten (long stay), dak- en thuislozen, mensen met sociale en/of medische urgentie, mensen die uitstromen uit een intramurale (zorg)instelling, studenten, woonwagenbewoners en ouderen, en de huisvesting van Oekraïense ontheemden. Hier zijn grote aantallen sociale huurwoningen voor nodig. De bouw van flexwoningen is aanvullend op de bouw van reguliere sociale huurwoningen.

De provincie Utrecht is een van de koplopers als het gaat om de versnelling van de bouw van flexwoningen door het aangaan van een regionale samenwerking. De regiodeal heeft er voor gezorgd dat gemeenten in Utrecht sneller in actie zijn gekomen om gebruik te maken van de regelingen van het Rijk. Het ministerie van BZK is voornemens met meer regio's vergelijkbare afspraken te maken.

Doel en opzet regiodeal

De Regiodeal Flexwonen is bedoeld om de bouw van flexwoningen in de provincie Utrecht te versnellen. De contouren van de regiodeal zijn opgesteld door bovengenoemde initiatiefnemers. Op 20 oktober jl. heeft een informatiebijeenkomst plaatsgevonden voor beoogde deelnemers (zie Deelname en Governance). Op basis van input die in deze bijeenkomst is opgehaald is de regiodeal verder aangescherpt. In afwachting van de besluitvorming door de deelnemers is het bijgevoegde document nog in concept.

Hierna wordt een samenvatting gegeven van de belangrijkste afspraken met daarbij enige duiding.

Rollen en Taken

Het ministerie van BZK

- BZK biedt financiële ondersteuning aan de projecten vanuit de Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen. De subsidie heeft een plafond van € 12.000 per zelfstandige wooneenheid. Gemeenten die aanspraak willen maken op de gereserveerde € 18 miljoen moeten voor 15 november '22 een aanvraag hebben ingediend. Projecten waarvoor een aanvraag is/zal worden ingediend zijn opgenomen in tranche/categorie 1 van bijlage 1 van de regiodeal. Verder is de stimuleringsregeling uitgeput en wordt een wachtlijst gehanteerd, in geval er projecten afvallen die eerder ingediend zijn;
- BZK werkt aan een fysieke en financiële herplaatsingsgarantie. De fysieke herplaatsingsgarantie houdt in dat BZK locaties beschikbaar stelt mochten flexwoningen onverhoopt moeten worden verplaatst en er nog geen geschikte vervolglocatie is gevonden. De financiële herplaatsingsgarantie is bedoeld om de risico's af te dekken van misgelopen exploitatieopbrengsten als een flexwoning niet kan worden herplaatst (zie ook *Partijen gezamenlijk*);
- BZK werkt met het Rijksvastgoedbedrijf en de woningcorporaties aan grote bestellingen van flexwoningen om de inkoop en levering van flexwoningen te versnellen. In het Programma van Eisen worden hoge kwaliteitseisen gehanteerd met het oog op wooncomfort en duurzaamheid;
- Via de Taskforce Versnelling Tijdelijke Huisvesting (een initiatief van de minister voor VRO) kunnen gemeenten praktisch worden ondersteund.

Provincie Utrecht

- De provincie Utrecht heeft een coördinerende rol in de samenwerking tussen alle deelnemende partijen. De provincie houdt overzicht over de diverse projecten en locaties, mede met oog op het vinden van vervolglocaties als de eerste locatie niet langer beschikbaar is;
- De provincie spant zich in om de relevante (provinciale) procedures zo voortvarend mogelijk te doorlopen, met in achtneming van de bevoegdheden van de provinciale staten, voor zover de hiervoor genoemde ruimtelijke procedures provinciale belangen raken en (nadere) inpassing in provinciaal ruimtelijk beleid noodzakelijk is. Hiervoor worden de kaders van Regionaal Programmeren gevolgd (zie de paragraaf Locaties);
- De provincie stimuleert de bouw van flexwoningen in lijn met het programma en subsidieverordening Versnelling Woningbouw, zoals nader omschreven in het Actieplan Flexwonen. Het programma Versnelling Woningbouw werkt met een budget van €5 miljoen per jaar.

Gemeenten

- De gemeenten bevorderen een spoedige besluitvorming over de projecten en ambities die onderdeel uitmaken van de regiodeal (zie bijlage 1 van de regiodeal);
- Projectlocaties waar de gemeente grondeigenaar is worden voor eigen rekening en risico bouw- en woonrijpgemaakt, en vervolgens uitgegeven aan een woningcorporatie waarbij sociale huurprijzen als uitgangspunt worden genomen;

Woningcorporaties

- De RWU zorgt per projectlocatie voor een voordracht van een woningcorporatie, die zorg zal dragen voor een spoedige inkoop, ontwikkeling en realisatie;
- Voor de inkoop kan gebruik worden gemaakt van de tender die het Rijksvastgoedbedrijf heeft uitgezet voor de levering van 2.000 flexwoningen.

Partijen gezamenlijk

- In de regiodeal worden afspraken gemaakt over vervolglocaties voor flexwoningen, met het oog op het verlengen van de exploitatietermijn. Als basis voor de afspraken dient het onderzoek dat de provincie Utrecht heeft laten uitvoeren door het Expertisecentrum Flexwonen, ter uitvoering van het Actieplan Flexwonen (actie 7). De afspraken komen er op neer dat partijen gezamenlijk enkele stappen doorlopen als het einde van de beschikbaarheid van de eerste locatie in zicht komt. Het doel hiervan is om flexwoningen langer te kunnen exploiteren, en daarmee woningcorporaties meer comfort te geven om te investeren in flexwoningen.

Afspraken vervolglocaties voor flexwoningen (art. 2.1 o.)

Stap 1: De betreffende woningcorporatie zoekt naar een locatie voor herplaatsing binnen haar werkgebied.

Stap 2: De betreffende gemeente zoekt naar een andere locatie voor herplaatsing binnen de woondealregio.

Stap 3: De provincie Utrecht zoekt naar een locatie voor herplaatsing binnen de grenzen van de provincie.

Indien geen succes: De eerder genoemde herplaatsingsgarantie van BZK vormt (wanneer gereed) een sluitstuk op deze afspraken.

Deelname en Governance

De provincie Utrecht heeft alle gemeenten benaderd die hebben aangegeven op de een of andere manier met flexwoningen aan de slag te willen gaan om hen de mogelijkheid te bieden mee te doen met de regiodeal. Gemeenten maken een eigen afweging of ze (nu al) mee willen doen. De gemeenten en woningcorporaties die de regiodeal ondertekenen zijn daarmee de koplopers. Omdat de regiodeal is opgesteld volgens het 'zwaan-kleef-aan' principe, kunnen andere gemeenten in een later stadium alsnog aanhaken. De regiodeal ligt momenteel ter besluitvorming voor in de gemeenten Utrecht, Houten, IJsselstein, Bunschoten, Rhenen, Wijk bij Duurstede, Eemnes, Bunnik, Nieuwegein, Stichtse Vecht, Utrechtse Heuvelrug en Montfoort.

Deelname kan als een gemeente 1) een concreet project heeft dat ver genoeg is om een subsidieaanvraag in te dienen voor de deadline van de subsidieregeling, 2) een kansrijk project in de pijplijn heeft, maar nog niet voldoende uitgewerkt om voor de deadline van de subsidieregeling in te dienen, of 3) nog geen concreet project heeft maar zich wel wil verbinden aan de doelstellingen van de regiodeal. Gemeenten die besluiten nu nog niet deel te nemen kunnen later toetreden.

De RWU is vooralsnog de enige corporatiepartij die nu deelneemt. Hun commitment is zoals hierboven omschreven, maar de praktijk is dat de gemeente zelf afspraken maakt met lokale woningcorporaties over de projecten. Ook de gemeenten Rhenen, Eemnes en Bunschoten (waar de RWU niet actief is) leggen zelf contact met hun corporatie.

Partijen spreken af dat de samenwerking gaat verlopen via de bestuurlijke en ambtelijke overlegstructuren van de regionale woondeals. Aangezien het gros van de partijen die willen deelnemen aan de regiodeal actief zijn binnen de regio Utrecht, zullen de afspraken in eerste instantie alleen in deze woondeal landen. Voor de regio Amersfoort en Foodvalley zal de provincie pleiten voor het opnemen van een procesafpraak om de woondeal op dit onderwerp nader uit te werken. De afspraken over vervolglocaties zouden dan ook op regionaal niveau kunnen worden uitgevoerd met de herplaatsingsgarantie van het Rijk als achtervang.

Bod 3.0

De locaties uit de regiodeal flexwonen worden ook opgenomen in het Bod 3.0. Onder verantwoordelijkheid van de Provinciale Regietafel (PRT) zijn in het Bod 3.0 alle projecten opgenomen die in 2023 een bijdrage leveren aan oplossingen in de asielketen. Daarbij is in beeld gebracht voor welke projecten aanvullende ondersteuning van het Rijk nodig is om ze te kunnen realiseren. In het Bod 3.0 wordt tevens aanvullende financiering gevraagd voor de bemensing van het kansmakersteam voor 2023. De verwachting is dat het Bod 3.0, na bespreking in de PRT, op 29 november door ons college en alle colleges van B&W wordt vastgesteld. Wij informeren u hierover middels een aparte statenbrief.

Locaties

Voor de 1.500 flexwoningen hebben de gemeenten ruim voldoende concrete locaties in beeld

Wanneer alle partijen hebben besloten over deelname, wordt in bijlage 1 van de Regiodeal Flexwonen een lijst opgenomen waar de deelnemende gemeenten hun plannen en ambities hebben ingevuld. De lijst bestaat uit 3 categorieën.

1. Concrete projecten die door gemeenten voor 15 november worden ingeschreven voor de stimuleringsregeling;
2. Aantallen per gemeenten voor projecten die in voorbereiding zijn, maar nog niet zo ver zijn dat ze voor 15 november een aanvraag voor de stimuleringsregeling hebben kunnen doen;
3. Gemeenten die zich willen verbinden aan de doelstellingen van de regiodeal maar nog geen concrete locaties in beeld hebben.

Er is vooraf geen toets gedaan of alle locaties passen binnen de kaders van Regionaal Programmeren. Dit is in eerste instantie de verantwoordelijkheid van de gemeenten zelf. Dat betekent dat er ook locaties buiten het stedelijk gebied kunnen worden aangedragen. In drie gevallen zijn dit locaties die onderdeel uitmaken van het experiment 'flexwonen buiten het stedelijk gebied' (Actieplan Flexwonen, actie 6). Dit betreft de gemeenten IJsselstein, Wijk bij Duurstede en Stichtse Vecht

Ondertekening van de regiodeal betekent niet dat de provincie Utrecht akkoord is met alle genoemde locaties. Voor de vergunningverlening dienen gemeenten dezelfde stappen te doorlopen als voor reguliere woningen, aangezien het provinciale omgevingsbeleid daar geen onderscheid in maakt. De in het kader van deze regiodeal door de deelnemende partijen te verlenen (publiekrechtelijke) medewerking laat de publiekrechtelijke positie en bevoegdheden onverlet (art. 10).

Vervolgprocedure / voortgang:

In week 46 zullen alle beoogde deelnemers de regiodeal voorleggen voor bestuurlijke besluitvorming. De ondertekening van de regiodeal zal vervolgens nog in november plaatsvinden met week 47 als streven.

Gedeputeerde Staten van Utrecht,

Voorzitter,
mr. J.H. Oosters

Secretaris,
mr. drs. A.G. Knol-van Leeuwen