

Raadsinformatiebrief

Van	Burgemeester en Wethouder/Burgemeester	Zaak nr.	1372446
Aan	Gemeenteraad	RIB nr.	2023-90
Portefeuillehouder	K.J. Walters	Datum	22 november 2023
Informatie bij	Bas Demmers	Tel. nr.	(035) 629 2623

Onderwerp

Realisatieovereenkomst Flexwoningbouw MRA

Kernboodschap

De Realisatieovereenkomst Flexwoningbouw MRA (ROK) vergroot de mogelijkheden een opvolglocatie te vinden voor de flexwoningen van het Circusterrein. Door het tekenen van de allonge treedt de MRA toe tot de (op dit moment) driehoeksverhouding binnen de intentieovereenkomst flexwonen Circusterrein. Mocht de gemeente Hilversum er zelf niet in slagen een opvolglocatie te vinden ná de exploitatieperiode van maximaal 15 jaar, dan maakt de aanwezigheid van de MRA het zoekgebied ten behoeve van de verplaatsing van de flexwoningen groter. Ook is de MRA in de toekomst automatisch betrokken mocht de gemeente Hilversum projecten aan willen gaan omtrent flex- en/of transformatiewoningen. Zo draagt de overeenkomst mogelijk ook bij aan versnelling van dit soort projecten.

Aanleiding

Het project Herontwikkeling Circusterrein bevat het plaatsen van 400 flexwoningen op een deel van het terrein voor een periode van maximaal 15 jaar. De flexwoningen worden door het Rijk verplicht te voldoen aan het (permanent) Bouwbesluit en kunnen dan ook voor een periode van 30 jaar mee. Om meer zekerheid in te bouwen ten behoeve van verplaatsing ná de exploitatieperiode wordt de gemeente Hilversum deelgenoot van de Realisatieovereenkomst Flexwoningbouw MRA.

Realisatieovereenkomst

Deze Realisatieovereenkomst Flexwoningbouw MRA (ROK) bundelt de krachten van de (momenteel 7) deelnemende gemeenten uit de MRA, de provincies Noord-Holland en Flevoland, en het Rijk. De MRA werkt mee aan de bouw van ongeveer 5.000 flexwoningen in de regio. Om tot de (versnelde) realisatie van deze woningen te komen heeft minister De Jonge de samenwerkende overheden in de MRA benaderd voor het sluiten van een realisatieovereenkomst. In het akkoord wordt gestuurd op concrete locaties voor de bouw van de woningen, die met capaciteit en financiële middelen van het ministerie versneld kunnen worden gebouwd. Ook zijn er afspraken gemaakt over het herplaatsen van de flexwoningen na afloop van de tijdelijke duur van projecten en wordt er in deze overeenkomst gezamenlijk gewerkt aan afspraken over sociaal beheer. De overeenkomst vestigt bovenal de aandacht op het tekort aan (betaalbare) woningen en onderschrijft de noodzaak om op korte termijn tot oplossingen te komen.

Samen bekijken de deelnemende partijen de mogelijkheden om (versneld) Flexwoningen en/of Transformatiewoningen te realiseren. Dit gebeurt onder andere door het uitwisselen van kennis en informatie met betrekking tot lopende projecten.

Consequenties

De gemeente Hilversum bouwt meer zekerheid in ten behoeve van de verplaatsing van de flexwoningen op het Circusterrein ná de exploitatieperiode. Dit gebeurt doordat de MRA toetreedt tot de (momenteel) driehoeksverhouding binnen de intentieovereenkomst flexwonen Circusterrein. Mocht de gemeente Hilversum er zelf niet in slagen een opvolglocatie te vinden dan maakt de aanwezigheid van de MRA het zoekgebied ten behoeve van de verplaatsing groter zonder dat dit vraagt om extra uitgaven of capaciteit. Verder zou de MRA ook in de toekomst automatisch betrokken zijn mocht de gemeente Hilversum projecten aan willen gaan omtrent flexwoningen en/of transformatiewoningen. Daarmee heeft de overeenkomst mogelijk ook een versnellende werking bij toekomstige projecten met dit soort woningen. Daarnaast wordt via de Regionale Taskforce deelgenomen aan een klankbord- en netwerkgroep waarin kennis en informatie wordt uitgewisseld tussen de deelnemende gemeenten en provincies van de MRA (en het Rijk). In de Realisatieovereenkomst MRA zijn de deelnemende partijen terug te vinden en wordt onder artikel 4 uitgeweid over de Regionale Taskforce.

Hiermee vindt er overigens geen besluitvorming over het Circusterrein plaats. De besluitvorming van het Circusterrein wordt door het team Projecten voorbereid en wordt naar verwachting begin 2024 aan het college en de gemeenteraad aangeboden.

Vervolgtraject

Met het tekenen van de allonge wordt Hilversum deelgenoot. Vervolgens wordt de uitwerking verder bestendigd in de clausules van de Samenwerkingsovereenkomst (SOK) flexwonen Circusterrein. De mogelijkheid bestaat dat de MRA uiteindelijk óók hierin deelgenoot wordt. Verder wordt voortaan door team Wonen van de gemeente Hilversum aangesloten bij de maandelijkse bijeenkomst van de Regionale Taskforce. Dit is een klankbord- en netwerkgroep waarin kennis en informatie wordt uitgewisseld tussen de deelnemende gemeenten en provincies van de MRA (en het Rijk).

Burgemeester en wethouders van Hilversum,
de gemeentesecretaris,

de burgemeester,

mr. C.P. Torres Barrera

dr. ir. G.M. van den Top

Bijlage(n):

1. Realisatieovereenkomst Flexwoningbouw MRA
2. Allonge Realisatieovereenkomst MRA

Deze raadsinformatiebrief is digitaal beschikbaar op [internet](#) onder "Vergaderstukken", B en W-vergadering van 21 november 2023.

REALISATIEOVEREENKOMST MRA

PARTIJEN

- (1) **DE STAAT DER NEDERLANDEN**, vertegenwoordigd door de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening die tevens handelt als bestuursorgaan, rechtsgeldig vertegenwoordigd door [●] (**BZK**); en
- (2) **GEMEENTE ALMERE**, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en wethouders dat tevens handelt als bestuursorgaan, rechtsgeldig vertegenwoordigd door [●] (**Gemeente Almere**); en
- (3) **GEMEENTE ZAASTAD**, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en wethouders dat tevens handelt als bestuursorgaan, rechtsgeldig vertegenwoordigd door [●] (**Gemeente Zaanstad**); en
- (4) **GEMEENTE OUDER-AMSTEL**, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en wethouders dat tevens handelt als bestuursorgaan, rechtsgeldig vertegenwoordigd door [●] (**Gemeente Ouder-Amstel**); en
- (5) **GEMEENTE HAARLEMMERMEER**, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en wethouders dat tevens handelt als bestuursorgaan, rechtsgeldig vertegenwoordigd door [●] (**Gemeente Haarlemmermeer**); en
- (6) **GEMEENTE LELYSTAD**, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en wethouders dat tevens handelt als bestuursorgaan, rechtsgeldig vertegenwoordigd door [●] (**Gemeente Lelystad**); en
- (7) **GEMEENTE AMSTERDAM**, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en wethouders dat tevens handelt als bestuursorgaan, rechtsgeldig vertegenwoordigd door [●] (**Gemeente Amsterdam**); en
- (8) **GEMEENTE VELSEN**, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en wethouders dat tevens handelt als bestuursorgaan, rechtsgeldig vertegenwoordigd door [●] (**Gemeente Velsen**); en
- (9) **PROVINCIE NOORD-HOLLAND**, vertegenwoordigd door het college van gedeputeerde staten dat tevens handelt als bestuursorgaan, rechtsgeldig vertegenwoordigd door [●] (**Provincie Noord-Holland**), en
- (10) **PROVINCIE FLEVOLAND**, vertegenwoordigd door het college van gedeputeerde staten dat tevens handelt als bestuursorgaan, rechtsgeldig vertegenwoordigd door [●] (**Provincie Flevoland**),

hierna gezamenlijk te noemen "**Partijen**", ieder afzonderlijk als "**Partij**", de Partijen 2 tot en met 8 als "**Gemeente**" en de Partijen 9 en 10 als "**Provincie**",

PROBLEEMSTELLING EN DOELSTELLING

- A. Er is in Nederland een tekort aan (betaalbare) woningen voor Reguliere Woningzoekenden en voor Andere Aandachtsgroepen, zoals dak- en thuisloze mensen, mensen met sociale of medische urgentie, statushouders, mensen die uitstromen uit een intramurale situatie, arbeidsmigranten, uitwonende studenten en woonwagenbewoners.
- B. Er is daarnaast sprake van een urgente situatie voor Oekraïense Ontheemden die als gevolg van de oorlog in Oekraïne dringend in Nederland gehuisvest dienen te worden.
- C. De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening heeft bij besluit van 24 mei 2022, nr. 2022-0000021197 de commissie versnelling tijdelijke huisvesting ingesteld. De commissie versnelling tijdelijke huisvesting werkt samen met een uitvoeringsorganisatie bestaande uit extern ingehuurd deskundigen

en tevens het expertteam Woningbouw van RVO, het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties, het Rijksvastgoedbedrijf, provincies en gemeenten.

- D. De uitvoeringsorganisatie biedt gemeenten, provincies, woningcorporaties, bouwbedrijven en andere initiatiefnemers praktische ondersteuning met onder andere het opsporen van kansrijke locaties en gebouwen, het uitvoeren van haalbaarheidsstudies en het bij elkaar brengen van vraag en aanbod. Dit laatste doet zij door middel van de website www.realisatiehuisvesting.nl waar het mogelijk is om huisvestingsaanbod aan te melden voor ondersteuning vanuit de uitvoeringsorganisatie.
- E. BZK heeft de Stimuleringsregeling vastgesteld (Stcrt. 2022, 30107 en 32444). Gemeenten of andere medeoverheden kunnen onder bepaalde voorwaarden aanspraak maken op een financiële bijdrage uit deze regeling voor de realisatie van Flexwoningen en/of Transformatiewoningen.
- F. Partijen onderschrijven de noodzaak om op korte termijn tot oplossingen te komen voor de in overweging A en B urgente problemen. In dat kader hebben Partijen ook de intentie om spoedig (betaalbare) flex- en transformatiewoningen toe te voegen aan de sociale woningvoorraad, als aanvulling op de reguliere woningbouw en wensen deze dan ook aan te melden op www.realisatiehuisvesting.nl voor het potentieel in aanmerking komen voor een tegemoetkoming uit de Stimuleringsregeling en potentiële ondersteuning vanuit de uitvoeringsorganisatie. De woningen zijn bedoeld voor de huisvesting van Reguliere Woningzoekenden, Oekraïense Ontheemden en Andere Aandachtsgroepen.
- G. Partijen zijn zich bewust, elk vanuit hun eigen taken en verantwoordelijkheden, dat zij derhalve een sleutelrol vervullen in het laten slagen van de intentie als bedoeld in overweging F. Zij wensen zich daartoe tot het uiterste in te spannen. Derhalve zetten Partijen zich in voor de realisatie van de Flexwoningen en/of Transformatiewoningen op de projectlocaties als opgenomen in de locatietabel in Bijlage I bij deze Realisatieovereenkomst.
- H. Uitgangspunt van Partijen is verder om andere partijen binnen Metropoolregio Amsterdam, zoals andere gemeenten, woningcorporaties en private partijen, die willen meewerken aan het (versneld) realiseren van Flexwoningen en/of Transformatiewoningen ten behoeve van Reguliere Woningzoekenden, Oekraïense Ontheemden en Andere Aandachtsgroepen, aan te laten sluiten bij de Realisatieovereenkomst middels een allonge op de Realisatieovereenkomst. De te realiseren Flexwoningen en/of Transformatiewoningen van de desbetreffende partij(en) zullen worden vastgelegd in een bijlage bij voornoemde allonge.
- I. Partijen wensen de afspraken in het kader van het voorgaande nader vast te leggen in deze Realisatieovereenkomst (**Realisatieovereenkomst**).

AFSPRAKEN TEN BEHOEVE VAN DOELSTELLING

1 Definities

- 1.1 Ten behoeve van deze Overeenkomst (en de daarbij behorende bijlage(n)) hebben de hierna genoemde begrippen de volgende betekenis:

Andere Aandachtsgroepen	dit zijn onder andere dak- en thuisloze mensen, mensen met sociale of medische urgentie, statushouders, mensen die uitstromen uit een intramurale situatie, arbeidsmigranten, uitwonende studenten en woonwagenbewoners.
Bouw- en woonrijp	het geschikt maken van het terrein voor nieuwe bouwwerken (bouwrijp) en het afwerken van de openbare ruimte rondom de nieuwe bouwwerken (woonrijp) in de breedste zin van het woord.
Financiële Herplaatsingsgarantie	een instrument dat nog verder vormgegeven en vastgesteld dient te worden door BZK, waarmee BZK de intentie heeft de kans op herplaatsen van de Flexwoningen te vergroten en

	(financiële) risico's (deels) af te dekken indien herplaatsen van de Flexwoningen na de initiële exploitatietermijn elders niet mogelijk is. De contouren van de Financiële Herplaatsingsgarantie zijn aangehecht als <u>Bijlage II</u> bij deze Realisatieovereenkomst. Er wordt voorzien dat de Financiële Herplaatsingsgarantie voor wat betreft de kwaliteit van de woningen uitgaat van minimaal de eisen uit het aanbestedingstraject van het RVB en het collectieve inkooptraject van Aedes.
Flexwoningen	flexibele (verplaatsbare) woonoplossingen met een tijdelijk karakter van de flexwoningen zelf of het gebruik van de locatie waarop de flexwoningen worden geplaatst. De flexwoningen zijn betaalbare huurwoningen, als bedoeld in het Besluit Woningbouwimpuls 2020.
Fysieke Herplaatsingsgarantie	een instrument dat nog niet is vastgesteld en dat nog verder vormgegeven dient te worden door BZK, waarmee BZK de intentie heeft een gebiedsontwikkeling met modulaire bouw mogelijk te maken waarbij gegarandeerd kavels beschikbaar blijven voor het kunnen plaatsen van Flexwoningen indien (i) de Flexwoningen zijn gebouwd zonder onherroepelijke omgevingsvergunning en de verleende herroepelijke vergunning wordt vernietigd of (ii) herplaatsen van de Flexwoningen na de initiële exploitatietermijn elders niet mogelijk is. Er wordt voorzien dat de Fysieke Herplaatsingsgarantie voor wat betreft de kwaliteit van de woningen uitgaat van minimaal de eisen uit het aanbestedingstraject van het RVB en het collectieve inkooptraject van Aedes.
Oekraïense Ontheemden	hieronder vallen de volgende categorieën personen die sinds 24 februari 2022 ontheemd zijn geraakt als gevolg van de militaire invasie door de Russische strijdkrachten die op die datum begon: (i) Oekraïense onderdanen die vóór 24 februari 2022 in Oekraïne verbleven; (ii) Staatlozen en onderdanen van andere derde landen dan Oekraïne die vóór 24 februari 2022 in Oekraïne internationale bescherming of gelijkwaardige nationale bescherming genoten; en (iii) Gezinsleden van de in punten (i) en (ii) genoemde personen. (Zie artikel 2 lid 1 Uitvoeringsbesluit (EU) 2022/382 van de Raad van 4 maart 2022)
Regionale Taskforce	een klankbord- en netwerkgroep waarin kennis en informatie door Partijen wordt uitgewisseld zoals nader beschreven in artikel 4 van de Realisatieovereenkomst.
Reguliere Woningzoekenden	Personen die op zoek zijn naar een betaalbare woning, anders dan personen die vallen onder de Andere Aandachtsgroepen en Oekraïense Ontheemden.

Stimuleringsregeling	De Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen die op 20 september 2022 is opengesteld voor overheidsinstanties (Stcrt. 2022, 30107 en 32444).
Transformatiewoningen	transformatiewoningen zijn (al dan niet tijdelijke) woningen die gerealiseerd zijn in een bestaand pand welk pand eerder een andere bestemming had dan wonen. De transformatiewoningen zullen betaalbare huurwoningen zijn, als bedoeld in het Besluit Woningbouwimpuls 2020.

2 Doel van de Realisatieovereenkomst

- 2.1 Partijen wensen in nauwe samenwerking en afstemming te komen tot een succesvolle oplevering van Flexwoningen en Transformatiewoningen voor Reguliere Woningzoekenden, Oekraïense Ontheemden en Andere Aandachtsgroepen. Partijen zullen gezamenlijk inzetten voor het zo spoedig mogelijk realiseren van de Flexwoningen en/of Transformatiewoningen op de projectlocaties als opgenomen in de locatietabel in Bijlage I bij deze Realisatieovereenkomst. Partijen leggen met de Realisatieovereenkomst de verschillende taken en verantwoordelijkheden van Partijen daartoe vast.

3 Taken en verantwoordelijkheden

- 3.1 Partijen hebben elk specifieke taken en verantwoordelijkheden met betrekking tot de voorbereiding, uitvoering en exploitatie van de Flexwoningen en/of Transformatiewoningen op de projectlocaties als bedoeld in de locatietabel in Bijlage I bij de Realisatieovereenkomst. Op hoofdlijnen zijn, voor zover relevant voor de verschillende Flexwoningen en/of Transformatiewoningen, de taken en verantwoordelijkheden van Partijen de volgende:

Gemeente

- a. De Gemeente bevordert een spoedige besluitvorming en richt de relevante procedures ten behoeve van de ruimtelijke inpassing van de Flexwoningen en/of Transformatiewoningen alsmede ten behoeve van het Bouw- en woonrijp maken van de grond op de projectlocaties als bedoeld in de locatietabel in Bijlage I bij de Realisatieovereenkomst voortvarend in en ziet toe op een voortvarende en efficiënte feitelijke uitvoering van de besluiten.
- b. Voor zover de projectlocaties als bedoeld in de locatietabel in Bijlage I bij de Realisatieovereenkomst, waarop of waarin de Flexwoningen en/of Transformatiewoningen zullen worden gerealiseerd in eigendom zijn bij de Gemeente, maakt de Gemeente deze projectlocaties met inachtneming van de relevante wet- en regelgeving (voor de duur van de exploitatietermijn) voor haar rekening en risico Bouw- en woonrijp en geeft deze projectlocaties (al dan niet tijdelijk) uit aan de betrokken woningcorporatie(s) en/of exploitanten (waaronder onder meer wordt verstaan het vervreemden, in gebruik geven, verhuren of in erfpacht uitgeven), waarbij de socialehuurprijzen als uitgangspunt worden genomen.
- c. De Gemeente meldt tijdig aan op de website www.realisatiehuisvesting.nl voor het (voor zover nodig) verkrijgen van een financiële bijdrage onder de Stimuleringsregeling voor de realisatie van Flexwoningen en/of Transformatiewoningen op de projectlocaties, als bedoeld in de locatietabel in Bijlage I bij deze Realisatieovereenkomst, teneinde zeker te stellen dat zij, indien zij voldoet aan de voorwaarden die gesteld worden in de Stimuleringsregeling, voor de realisatie van Flexwoningen en/of Transformatiewoningen de financiële bijdrage ontvangt.
- d. Voor zover de projectlocaties als bedoeld in de locatietabel in Bijlage I bij deze Realisatieovereenkomst, waarop of waarin de Flexwoningen en/of Transformatiewoningen zullen worden gerealiseerd in eigendom zijn bij een of meerdere (private) partijen (die (nog)

niet deelnemen aan deze Realisatieovereenkomst), bevordert de Gemeente in wiens grondgebied de betreffende projectlocatie ligt, waar relevant ten behoeve van de initiatiefnemer van het project, (i) het verwerven van de grond en/of het vastgoed en/of (ii) het contractueel vastleggen van het gebruik van de grond en/of het vastgoed.

- e. De Gemeente maakt afspraken met de betrokken woningbouwcorporatie dan wel initiatiefnemer van de Flexwoningbouw- en Transformatieprojecten terzake de ontwikkelingen op het gebied van de inkoop, ontwikkeling, realisatie, exploitatie en beheer van de Flexwoningen en/of Transformatiewoningen op de projectlocaties, als bedoeld in de locatietabel in Bijlage I bij deze Realisatieovereenkomst.

BZK

- f. BZK bevordert de realisatie van de Flexwoningen en/of Transformatiewoningen financieel en praktisch met de onderstaande instrumenten, voor zover deze instrumenten niet in strijd zijn met wet- en regelgeving:
 - i. BZK biedt financiële ondersteuning aan overheden met de Stimuleringsregeling. Indien de Stimuleringsregeling is uitgeput, een (flex)woningbouwproject wel voldoet aan de contouren uit de Stimuleringsregeling en ondanks de Financiële Herplaatsingsgarantie en/of Fysieke Herplaatsingsgarantie sprake is van een onrendabele top voor het betreffende project, gaan Partijen actief met elkaar het gesprek aan over mogelijkheden tot financiering van de betreffende Flexwoningen en/of Transformatiewoningen.
 - ii. BZK ontwikkelt de Financiële Herplaatsingsgarantie. De contouren van de Financiële Herplaatsingsgarantie zijn aangehecht als Bijlage II bij deze Realisatieovereenkomst. Voornamelijk is door BZK voorzien dat de Financiële Herplaatsingsgarantie zal gelden voor Flexwoningen die worden verhuurd onder de liberalisatiegrens aan de doelgroep die op basis van de inkomenseisen hiervoor in aanmerking komt, zonder dat aanvullende voorwaarden worden gesteld aan de bewonersdoelgroep.
 - iii. BZK bevordert het vaststellen van een Fysieke Herplaatsingsgarantie.
 - iv. BZK laat door het Rijksvastgoedbedrijf 2.000 Flexwoningen bestellen om de bouwcapaciteit in 2022 maximaal te benutten, welke woningen, in overleg met het Rijksvastgoedbedrijf, kunnen worden afgenomen door woningcorporaties en andere exploitanten.
 - v. Met woningcorporaties wordt daarnaast een gezamenlijke bestelling voor Flexwoningen voorbereid.
 - vi. BZK ondersteunt, onder ander door middel van de uitvoeringsorganisatie, Partijen bij realisatie van Flexwoningen en/of Transformatiewoningen in meer praktische zin door middel van het bieden van hulp op juridisch en financieel vlak.

Provincie

- g. Voor zover de sub a genoemde ruimtelijke procedures provinciale belangen raken, stelt de Provincie zich bij het doorlopen van die procedures voortvarend op.

Partijen gezamenlijk

- h. Partijen bevorderen een spoedige besluitvorming en richten de relevante procedures ten behoeve van de ruimtelijke inpassing van de aanleg van nutsvoorzieningen voortvarend in en zien toe op een voortvarende en efficiënte feitelijke uitvoering van de besluiten.

- i. Partijen spannen zich in om voorafgaand aan de afloop van de eerste exploitatietermijn van de Flexwoningen en/of Transformatiewoningen naar een (of meer) alternatieve geschikte locatie(s) te zoeken waarop de Flexwoningen en/of Transformatiewoningen kunnen worden geplaatst en voor een opvolgende termijn kunnen worden geëxploiteerd en bevorderen het beschikbaar en Bouw- en woonrijp maken van deze locatie(s).
- j. Partijen zullen zich gezamenlijk inspannen voor het (op regionaal niveau) creëren en vergroten van draagvlak ten aanzien van het realiseren van de Flexwoningen en/of Transformatiewoningen op de in Bijlage I opgenomen projectlocaties.
- k. Partijen zijn zich ervan bewust dat het (doen) ontstaan en groeien van de woongemeenschap op de projectlocaties waarop de Flexwoningen en/of Transformatiewoningen zullen worden gerealiseerd om inspanningen vraagt op het gebied van sociaal beheer. Partijen zijn bereid om deze inspanningen, ieder vanuit haar eigen taak en verantwoordelijkheid, te leveren. Partijen zullen gezamenlijk bijdragen aan het ontwikkelen van een goed functionerend (sociaal) beheermodel. In voornoemd beheermodel zullen afspraken worden vastgelegd met betrekking tot intensief beheer, individuele begeleiding en overkoepelende sociale en maatschappelijk ondersteuning van de woongemeenschap en de bijbehorende verantwoordelijkheids- en kostenverdeling. De kosten en baten van een dergelijk beheermodel zullen in kaart worden gebracht via een maatschappelijke kosten en baten analyse (MKBA). Dit plan zal worden uitgetoetst bij enkele, nader te bepalen Flexwoningen en/of Transformatiewoningen binnen de MRA. Van tevoren wordt voor deze pilotprojecten een onderzoeksopzet bepaald. De diverse (bestaande) financiële regelingen die betrekking hebben op sociaal beheer worden hiertoe in kaart gebracht door Partijen, waarbij getracht zal worden deze middelen gebundeld aan de pilotprojecten toe te wijzen. Succesverhalen en lessen uit de pilots zullen worden gedeeld zodat deze kunnen worden benut voor andere projecten uit deze Overeenkomst.
- l. Partijen zullen, waar relevant, ieder vanuit hun eigen taken en verantwoordelijkheden, zich inspannen dat de projectlocaties van de Flexwoningen tijdelijk beschikbaar zijn, nadere afspraken maken over de exploitatietermijn van de projectlocaties en huurovereenkomsten met de huurders van de Flexwoningen overeenkomen.

4 Regionale Taskforce

- 4.1 Partijen zullen bij de ontwikkeling en realisatie van de Flexwoningen en/of Transformatiewoningen samenwerken in de vorm van een Regionale Taskforce. Partijen onderkennen het belang van een wederzijdse betrokkenheid en informatie-uitwisseling. Partijen zullen bij de ontwikkeling en realisatie van de Flexwoningen en/of Transformatiewoningen overleg voeren en daarbij steeds rekening houden met elkaars gerechtvaardigde belangen.
- 4.2 Partijen zullen streven naar vaste gesprekspartners in de Regionale Taskforce, bij voorkeur op directieniveau dan wel vertegenwoordigers met voldoende mandaat. De Regionale Taskforce wordt gevormd door een vertegenwoordiging van de Metropoolregio Amsterdam, de Provincie en BZK en waar mogelijk de betrokken woningcorporaties.
- 4.3 In de Regionale Taskforce zullen Partijen met elkaar overleggen, elkaar informeren en elkaar adviseren over alle zaken die van belang zijn voor de ontwikkeling en realisatie van de Flexwoningen en/of Transformatiewoningen. De Regionale Taskforce heeft onder meer de volgende taken en verantwoordelijkheden:
 - (i) informatie-uitwisseling en advisering tussen Partijen, hetgeen minimaal inhoudt dat Partijen elkaar per kwartaal (voorafgaand aan het overleg genoemd in ii) informeren over de voortgang van het realiseren van de Flexwoningen en/of Transformatiewoningen;
 - (ii) het ieder kwartaal houden van een overleg om onder meer het handelen van Partijen op de gezamenlijke ambities ten aanzien van de versnelde realisatie van de Flexwoningen

en/of Transformatiewoningen te toetsen en waar mogelijk te optimaliseren en (actief) te verkennen of andere partijen kunnen toetreden tot deze Realisatieovereenkomst;

- (iii) overleggen en beslissen over het toetreden van partijen tot de Realisatieovereenkomst en (indien nodig) het opschalen van de Regionale Taskforce in het geval meerdere gemeenten en/of andere relevante partijen willen deelnemen;
- (iv) het gezamenlijk sociaal beheerplan via enkele pilots ontwikkelen en jaarlijks evalueren, aanpassen en tot uitvoering brengen;
- (v) zorgdragen voor (de voorbereiding van) de nodige bestuurlijke overleggen;
- (vi) ieder kwartaal aanscherpen en bijstellen van de ambities van Partijen ten behoeve van de (locaties en aantallen van de) Flexwoningen en/of Transformatiewoningen in de allonge(s). een en ander in overleg met de Partijen;
- (vii) indien de versnelde realisatie onverhoopt vertraagt of stagneert, zullen Partijen op bestuurlijk niveau binnen de Regionale Taskforce in gezamenlijkheid tot doorbraakoplossingen komen;
- (viii) elkaar actief ondersteunen bij het zoeken naar een (of meer) alternatieve geschikte locatie(s) waarop de Flexwoningen en/of Transformatiewoningen kunnen worden geplaatst en voor een opvolgende termijn kunnen worden geëxploiteerd, als bedoeld in artikel 3.1 onder i;
- (ix) de (externe) communicatie over de realisatie van de Flexwoningen en/of Transformatiewoningen zal ten alle tijde worden afgestemd binnen de Regionale Taskforce. De Regionale Taskforce zal daarbij uit haar midden een projectleider flexwoningbouw aanwijzen als verantwoordelijke voor het voeren van voornoemde externe communicatie; en
- (x) informeren van de bestuurlijke en ambtelijke structuren van de regionale woondeals over alle zaken die van belang zijn voor de realisatie van de Flexwoningen en/of Transformatiewoningen.

4.4 De door Partijen aangewezen projectleider flexwoningbouw heeft een regierol bij het nader structureren van de Regionale Taskforce en het organiseren van de periodieke overleggen van de Regionale Taskforce. Binnen de Regionale Taskforce heeft de projectleider flexwoningbouw in het kader van haar regierol de volgende taken en verantwoordelijkheden:

- (i) bijhouden van een overzicht van alle te realiseren Flexwoningen en/of Transformatiewoningen onder de Realisatieovereenkomst.
- (ii) toezien op en monitoren van de uitvoering van de Realisatieovereenkomst en de realisatie van de Flexwoningen en/of Transformatiewoningen en – indien nodig voor de uitvoering en afstemming van de acties – aanreiken van contactpersonen en bijsturen en opzetten van aanvullende acties.
- (iii) Voeren van externe communicatie als bedoeld in artikel 4.3 onder (ix).

5 Toetreding tot deze Realisatieovereenkomst

5.1 Indien andere gemeenten, woningcorporaties of andere relevante partijen in de regio ambities hebben ter zake het realiseren en exploiteren van Flexwoningen en/of Transformatiewoningen ten behoeve van Reguliere Woningzoekenden, Oekraïense Ontheemden en Andere Aandachtsgroepen en zich wensen aan te sluiten bij deze Realisatieovereenkomst, dan zullen Partijen daartoe overleg voeren in de Regionale Taskforce. In beginsel geldt dat Partijen zich zullen

inspannen toetreding mogelijk te maken en daartoe nadere afspraken zullen maken met de betreffende partij, tenzij er gegronde redenen zijn om dit te weigeren.

- 5.2 Het toetreden van een partij bij deze Realisatieovereenkomst zal nader worden vastgelegd in een allonge op deze Realisatieovereenkomst, waarin afspraken worden gemaakt althans ambities en verplichtingen worden vastgelegd in een bijlage bij voornoemde allonge ter zake het aantal te realiseren Flexwoningen en/of Transformatiewoningen, de doelgroep van de Flex- en/of Transformatiewoningen, etc.
- 5.3 De taken en verantwoordelijkheden zoals beschreven in deze Realisatieovereenkomst zijn mutatis mutandis van toepassing op eventueel later toetredende partijen bij de Realisatieovereenkomst. Een toetredende partij dient de verplichtingen die voor haar uit de Realisatieovereenkomst voortvloeien te aanvaarden. Aan het toetreden van een partij kunnen voorwaarden worden verbonden als daarvoor gegronde redenen zijn.

6 Beëindiging van de Realisatieovereenkomst

- 6.1 De Realisatieovereenkomst gaat in op het moment dat de Realisatieovereenkomst door alle Partijen is ondertekend en heeft een onbepaalde looptijd. Na 36 maanden na de ingangsdatum van deze Realisatieovereenkomst wordt binnen de Regionale Taskforce besloten of deze Realisatieovereenkomst (eventueel gewijzigd) wordt voortgezet door Partijen of wordt beëindigd door Partijen omdat alle Flexwoningen en/of Transformatiewoningen zijn opgeleverd.
- 6.2 Indien Partijen of een Partij – om welke reden dan ook – overweegt te concluderen dat (haar inzet binnen) de Flexwoningen en/of Transformatiewoningen niet haalbaar zijn, zal dit met de andere Partijen (bestuurlijk) binnen de Regionale Taskforce worden besproken en zal worden gekeken naar alternatieve plannen. Mocht hierover geen overeenstemming worden bereikt, kan ieder van Partijen de Realisatieovereenkomst, gedeeltelijk, voor zover deze Realisatieovereenkomst ziet op de Partij die opzegt, opzeggen met inachtneming van een opzegtermijn van één (1) maand. De Realisatieovereenkomst blijft voor de andere Partijen in stand voor zover de inhoud en de strekking ervan zich daartegen niet verzetten. Opzegging door een Partij zal geschieden middels een aangetekende brief aan de andere Partijen.
- 6.3 Ingeval van beëindiging van de Realisatieovereenkomst krachtens opzegging is geen van de Partijen jegens een andere partij schadeplichtig.

7 Afdwingbaarheid Realisatieovereenkomst

- 7.1 De Realisatieovereenkomst is niet in rechte afdwingbaar. Partijen kunnen op tekortkomingen in de nakoming van de Realisatieovereenkomst of van afspraken die daarmee samenhangen, bij de bevoegde rechter geen beroep doen.

8 Strijd met Stimuleringsregeling

- 8.1 Enige bepaling in deze Realisatieovereenkomst die in strijd is met de Stimuleringsregeling (zoals deze luidt op het moment dat de strijdigheid zich voordoet of alsdan in bestuursrechtelijke zin is vastgesteld) moet als niet-bindend worden beschouwd en zal, voor zover nodig, verwijderd en vervangen dienen te worden door een bepaling die bindend en rechtsgeldig is en die de inhoud van de niet-geldige bepaling zoveel mogelijk benadert. Het overige deel van de Realisatieovereenkomst blijft in een dergelijke situatie ongewijzigd.

9 Mededinging, aanbesteding en staatssteun

- 9.1 De toepassing en uitwerking van de Realisatieovereenkomst en/of daaruit voortvloeiende maatregelen mogen niet strijdig zijn met Europese en/of nationale mededingings- en aanbestedingsregels en staatssteunregels.

10 Ongeldigheid

- 10.1 Indien een bepaling van de Realisatieovereenkomst in enige mate als nietig, vernietigbaar, ongeldig, onwettig of anderszins als niet-bindend moet worden beschouwd, wordt die bepaling, voor zover nodig, uit de Realisatieovereenkomst verwijderd en vervangen door een bepaling die wel bindend en rechtsgeldig is en die de inhoud van de niet-geldige bepaling zoveel mogelijk benadert. Het overige deel van de Realisatieovereenkomst blijft in een dergelijke situatie ongewijzigd.

Publiekrechtelijke medewerking en toepasselijk recht

- 10.2 De in het kader van de Realisatieovereenkomst door Partijen te verlenen (publiekrechtelijke) medewerking laat de publiekrechtelijke positie en bevoegdheden van Partijen onverlet.
- 10.3 Op deze Realisatieovereenkomst is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.

handtekeningenpagina volgt

handtekeningenpagina realisatieovereenkomst

**Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke
Ordering, mede namens de Staat der
Nederlanden**, namens deze,

Provincie Noord-Holland, namens deze,

Naam:
Functie:
Datum:

Naam:
Functie:
Datum:

Provincie Flevoland, namens deze,

Gemeente Almere, namens deze,

Naam:
Functie:
Datum:

Naam:
Functie:
Datum:

Gemeente Zaanstad, namens deze,

Gemeente Velsen, namens deze,

Naam:
Functie:
Datum:

Naam:
Functie:
Datum:

Gemeente Ouder-Amstel, namens deze,

Gemeente Haarlemmermeer, namens deze,

Naam:
Functie:
Datum:

Naam:
Functie:
Datum:

Gemeente Lelystad, namens deze,

Gemeente Amsterdam, namens deze,

Naam:
Functie:
Datum:

Naam:
Functie:
Datum:

BIJLAGE I - REALISATIEOVEREENKOMST

Projectlocatie	Aantal woningen	Planstatus	Betrokken gemeente / Betrokken corporatie	Betrokken corporatie	Flex- of transformatie project	Exploitatietermijn / Beschikbaarheid locatie	Start bouw (potentieel)	Beoogde oplevering eerste woningen	Beoogde oplevering project	Doelgroepenmix
3KNS	224	Aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Past binnen bestemmingsplan omgeving geïnformeerd	Almere		Flexwoonunits	Periode afhankelijk van noodzaak tot opvang Oekraïners. We gaan nu uit van max 3 jaar, maar kan anders worden. Woningen worden gerealiseerd voor een periode van 10 jaar	2022			
Annapark	200	Raad heeft in aug 2021 besluit genomen om deze locatie tijdelijke woningen te realiseren. Aanvraag omgevingsvergunning tijdelijk afwijken bestemmingsplan wordt naar verwachting in september ingediend (26 weken)	Almere		Flexwoonunits	Er wordt een tijdelijke vergunning aangevraagd voor de periode van 15 jaar. Er zijn geen voornemens om deze locatie anders te ontwikkelen na 15 jaar (terugbrengen in oude staat)	2023			
Noorderveenweg I (Assendelft)	64	In uitvoering	Zaanstad ¹	Intentie-OV corporaties ²	Flexwoonunits	2023 - 2033	2022	Q1 2023	Q1 2023	Jaar 1 t/m 3: 100% Oekraïense vluchtelingen Jaar 4 t/m 10: Mix aan doelgroepen – n.t.b.
Noorderveenweg II (Assendelft)	72	Plan in voorbereiding	Zaanstad	Intentie-OV corporaties	Flexwoonunits	2023- 2033	2023	2023	Q1 2024	1/3 ^e ontheemden (OEK vluchtelingen) en/of statushouders 1/3 ^e spoedzoekers 1/3 ^e starters
De Hemmes (Zaandam)	72	Plan in voorbereiding	Zaanstad	Intentie-OV corporaties	Flexwoonunits	–PM	PM	PM	PM	1/3 ^e ontheemden (OEK vluchtelingen) en/of statushouders 1/3 ^e spoedzoekers 1/3 ^e starters
Sportpark Poelenburg (Zaandam)	200	Potentiële locatie	Zaanstad	Intentie-OV corporaties	Flexwoonunits	–PM	PM	PM	PM	1/3 ^e ontheemden (OEK vluchtelingen) en/of statushouders

¹ De ambitie van Zaanstad is in vijf jaar tijd te komen tot de realisatie van 750 flexwoningen. De programmering is nog niet overal bekend. Lijst met genoemde locaties voor Zaanstad is niet uitputtend. Andere locaties worden nog onderzocht.

² De corporaties Parteon, Rochdale en ZVH hebben een intentie-overeenkomst ten behoeve van de realisatie flexwonen in Zaanstad ondertekend

										1/3 ^e spoedzoekers 1/3 ^e starters
Zuidervaart Poelenburg (Zaandam)	50	Potentiële locatie	Zaanstad	Intentie-OV corporaties	Flexwoonunits	–PM	PM	PM	PM	1/3 ^e ontheemden (OEK vluchtelingen) en/of statushouders 1/3 ^e spoedzoekers 1/3 ^e starters
DNK	440	Plan vastgesteld	Ouder-Amstel		Flexwoonunits		2024			
Ntb	100	Verkenning	Ouder-Amstel		Flexwoonunits					
Groot Helmduin (Ijmuiden)	50	Onderzoekslocatie, participatie gestart	Velsen	Woningbedrijf Velsen/ Velison Wonen	Flexwoonunits	15 jaar	2023	2024	2024 / 2025	1/3 ontheemden (asielzoekers en statushouders), 2/3 mix van jongeren, (dreigend) economisch daklozen en andere aandachtsgroepen
Waterloo (driehuis)	50	Onderzoekslocatie, participatie gestart	Velsen	Woningbedrijf Velsen/ Velison Wonen	Flexwoonunits	15 jaar	2023	2024	2024 / 2025	1/3 ontheemden (asielzoekers en statushouders), 2/3 mix van jongeren, (dreigend) economisch daklozen en andere aandachtsgroepen
Valckenhoeflaan (Santpoort-Noord)	50	Onderzoekslocatie, participatie gestart	Velsen	Woningbedrijf Velsen/ Velison Wonen	Flexwoonunits	15 jaar	2023	2024	2024 / 2025	1/3 ontheemden (asielzoekers en statushouders), 2/3 mix van jongeren, (dreigend) economisch daklozen en andere aandachtsgroepen
Planeetbaan	26 - 100	Verkenning	Haarlemmermeer		Transformatie		2023			
NTB	130	Verkenning	Haarlemmermeer		Flexwoonunits		2024			
Voormalig sportveld SGL	ca. 200	Verkenning potentiële locatie	Lelystad		Flexwoonunits		2023	2024		Ontheemden, spoedzoekers
Appelweg Riekerpark Gaasperdam Ijburg	1000		Amsterdam	Ymere Eigenhaard Rochdale De Key De Alliantie	Flexwoonunits	10-15 jaar	2023	2023	2024	Spoedzoekers en statushouders
Ntb ³	1500 - 2000		Amsterdam		Flexwoonunits					
Totaal	4700 - 5400									

³ BZK en de gemeente Amsterdam hebben gezamenlijk het doel om de 2^e fase van 1500-2000 flexwoningen ook op een zo kort mogelijke termijn te realiseren, een en ander conform de reeds bestaande afspraken tussen BZK en de gemeente Amsterdam. Planning en locaties volgen in Q1 2023.

ALLONGE REALISATIEOVEREENKOMST MRA

PARTIJEN

- (1) **DE STAAT DER NEDERLANDEN**, vertegenwoordigd door de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening die tevens handelt als bestuursorgaan, rechtsgeldig vertegenwoordigd door [●] (**BZK**);
- (2) **GEMEENTE ALMERE**, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en wethouders dat tevens handelt als bestuursorgaan, rechtsgeldig vertegenwoordigd door [●] (**Gemeente Almere**);
- (3) **GEMEENTE ZAA NSTAD**, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en wethouders dat tevens handelt als bestuursorgaan, rechtsgeldig vertegenwoordigd door [●] (**Gemeente Zaanstad**);
- (4) **GEMEENTE OUDER-AMSTEL**, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en wethouders dat tevens handelt als bestuursorgaan, rechtsgeldig vertegenwoordigd door [●] (**Gemeente Ouder-Amstel**);
- (5) **GEMEENTE HAARLEMMERMEER**, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en wethouders dat tevens handelt als bestuursorgaan, rechtsgeldig vertegenwoordigd door [●] (**Gemeente Haarlemmermeer**);
- (6) **GEMEENTE LELYSTAD**, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en wethouders dat tevens handelt als bestuursorgaan, rechtsgeldig vertegenwoordigd door [●] (**Gemeente Lelystad**);
- (7) **GEMEENTE AMSTERDAM**, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en wethouders dat tevens handelt als bestuursorgaan, rechtsgeldig vertegenwoordigd door [●] (**Gemeente Amsterdam**);
- (8) **GEMEENTE VELSEN**, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en wethouders dat tevens handelt als bestuursorgaan, rechtsgeldig vertegenwoordigd door [●] (**Gemeente Velsen**);
- (9) **PROVINCIE NOORD-HOLLAND**, vertegenwoordigd door het college van gedeputeerde staten dat tevens handelt als bestuursorgaan, rechtsgeldig vertegenwoordigd door [●] (**Provincie Noord-Holland**);
- (10) **PROVINCIE FLEVOLAND**, vertegenwoordigd door het college van gedeputeerde staten dat tevens handelt als bestuursorgaan, rechtsgeldig vertegenwoordigd door [●] (**Provincie Noord-Holland**);
- (11) **GEMEENTE HILVERSUM**, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en wethouders dat tevens handelt als bestuursorgaan, rechtsgeldig vertegenwoordigd door [●] (**Gemeente Hilversum**);

hierna gezamenlijk te noemen "**Partijen**", ieder afzonderlijk als "**Partij**" en de Partijen 1 t/m 10 als de "**MRA-Realisatieovereenkomstpartijen**".

OVERWEGINGEN

- A. De MRA-Realisatieovereenkomstpartijen zijn op 24 februari 2023 een realisatieovereenkomst overeengekomen voor het realiseren van flexwoningen en/of transformatiewoningen ten behoeve van reguliere woningzoekenden, statushouders, Oekraïense ontheemden en andere aandachtsgroepen, welke realisatieovereenkomst als Bijlage I aan deze allonge is gehecht (**de Realisatieovereenkomst**).
- B. Gemeente Hilversum heeft ook ambities ter zake het voorgaande en wenst zich bij deze Realisatieovereenkomst aan te sluiten.
- C. Met deze allonge op de Realisatieovereenkomst wensen Partijen de toetreding van Gemeente Hilversum bij deze Realisatieovereenkomst vast te leggen en wensen Partijen de ambities van Gemeente Hilversum vast te leggen.
- D. Voor zover de met een hoofdletter aangeduide begrippen niet apart zijn gedefinieerd in deze allonge, hebben deze begrippen dezelfde betekenis als in de Realisatieovereenkomst.

AFSPRAKEN

1 Toetreden tot de Realisatieovereenkomst

Gemeente Hilversum treedt als contractspartij toe tot de Realisatieovereenkomst en zal zich, samen met de andere betrokken Partijen bij de Realisatieovereenkomst, inzetten voor de realisatie van flexwoningen en/of transformatiewoningen, conform hetgeen is overeengekomen in de Realisatieovereenkomst. Gemeente Hilversum zal ook toetreden tot de Regionale Taskforce.

2 Flexwoningbouw- en/of transformatieprojecten

In eerste instantie zal de inspanningsverplichting als bedoeld in artikel 1 zich richten op de realisatie van flexwoningen en/of transformatiewoningen als opgenomen in Bijlage II bij deze allonge op de Realisatieovereenkomst. De (locaties en aantallen van de) flexwoningen en/of transformatiewoningen zullen periodiek worden aangescherpt en bijgesteld door de ondertekenende partijen conform het advies van de Regionale Taskforce als bedoeld in artikel 4.3 van de Realisatieovereenkomst.

3 Toepasselijkheid Realisatieovereenkomst

Voor zover in onderhavige allonge niet is afgeweken van de voorwaarden en bepalingen van de Realisatieovereenkomst, blijven de voorwaarden en bepalingen van de Realisatieovereenkomst onverkort van kracht.

4 Ondertekening

Deze allonge kan in afzonderlijke delen worden ondertekend. De datum van de laatste handtekening is datum waarop deze allonge tot stand komt.

handtekeningenpagina volgt

**Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke
Ordering, mede namens de Staat der
Nederlanden**, namens deze,

Gemeente Almere, namens deze,

Naam: 

Functie: 

Datum: 

Naam: 

Functie: 

Datum: 

Gemeente Zaanstad, namens deze,

Gemeente Ouder-Amstel, namens deze,

Naam: 

Functie: 

Datum: 

Naam: 

Functie: 

Datum: 

Gemeente Haarlemmermeer, namens deze,

Gemeente Lelystad, namens deze,

Naam: 

Functie: 

Datum: 

Naam: 

Functie: 

Datum: 

Gemeente Amsterdam, namens deze,

Gemeente Velsen, namens deze,

Naam:

Functie:

Datum:

Naam:

Functie:

Datum:

Provincie Noord-Holland, namens deze,

Provincie Flevoland, namens deze,

Naam:

Functie:

Datum:

Naam:

Functie:

Datum:

Gemeente Hilversum, namens deze,

Naam:

Functie:

Datum:

BIJLAGE I – Realisatieovereenkomst MRA

BIJLAGE II – OVERZICHT GEMEENTE HILVERSUM

[illegible]