

██████████  
Leden van de gemeenteraad  
Gemeente Nieuwkoop  
Postbus 1  
2460 AA TER AAR

datum 1 februari 2023  
uw  
brief/kenmerk  
zaaknummer 216247  
behandeld  
door  
betreft Stand van zaken flexwoningen januari 2023  
bijlage(n) geen

Geachte leden van de gemeenteraad,

Gezien de actualiteit in het dossier flexwonen willen wij u graag informeren omtrent de laatste stand van zaken. Daartoe lijkt het ons verstandig eerst kort terug te blikken. Gezien de juridische en financiële belangen van de gemeente is de inhoud van deze brief geheim.

#### Juni 2022

Medio juni zijn wij op ambtelijk niveau met Woondiensten Aarwoude (hierna: WDA) in gesprek gegaan omtrent de opvang van ontheemden uit Oekraïne in flexwoningen te plaatsen op gronden van de gemeente.

#### Juli 2022

In onze geheime brief van 11 juli '22, zaaknummer 81144 hebben wij uw raad geïnformeerd omtrent ons besluit van 5 juli '22 om op korte termijn flexwoningen te plaatsen ten behoeve van de opvang van 54 ontheemden uit Oekraïne. In onze brief verwezen wij naar het betreffende en bijgevoegde B&W besluit. Hierin wordt aangegeven dat ten behoeve van het realiseren van de flexwoningen de gemeente gaat samenwerken met WDA. Zij zal met WDA afspraken maken over investeringen, taakverdeling, risico's en verantwoordelijkheden waarbij het, gezien de urgentie, onvermijdelijk zal zijn al verplichtingen aan te gaan vooruitlopend op een met WDA af te sluiten intentieovereenkomst. WDA heeft zich bereid verklaard de flexwoningen aan te kopen. Aankopen op zeer korte termijn was op dat moment van groot belang omdat, uitgaande van een productietijd van 4 maanden, de flexwoningen anders niet tijdig beschikbaar zouden zijn.

De bereidheid van WDA om aan te kopen betekende dat de gemeente de flexwoningen niet

De wettelijke publicaties vindt u op [overheid.nl](https://overheid.nl). Abonneer u via [www.overheid.nl/berichten-over-uw-buurt](https://www.overheid.nl/berichten-over-uw-buurt).

Gemeente Nieuwkoop

Telefoon: 14 0172 (geen netnummer nodig)

Bezoekadres:

Postadres:

Klant Contact Centrum, Teylersplein 1

Postbus 1 info@nieuwkoop.nl

2441 LE Nieuwveen

2460 AA Ter Aar [www.nieuwkoop.nl](https://www.nieuwkoop.nl)

Volg de gemeente op Facebook: <https://facebook.com/GemeenteNieuwkoop> of twitter: <https://twitter.com/gemnieuwkoop>

hoefde aan te kopen waarmee mogelijke vertraging door Europese aanbestedingsregels kon worden vermeden. Daarnaast is het aankopen door de corporatie een logische stap, aangezien deze partij ook de exploitatie zal gaan verzorgen.

Op 13 juli '22 hebben we een intentieverklaring gesloten met WDA. In de intentieverklaring is opgenomen dat de aankoop van de flexwoningen zo spoedig mogelijk in gang wordt gezet.

[REDACTED]

[REDACTED] In de intentieovereenkomst is voorts opgenomen dat de gemeente het financieel risico draagt in het geval (een van) de locaties niet of niet tijdig beschikbaar komen.

Op 28 juli '22 heeft WDA aan ECOHomeforyou opdracht gegeven tot het produceren van 18 flexwoningen.

#### September 2022

Op 1 september '22 vond in de productiehal van ECOHomeforyou een informatiebijeenkomst plaats. De keuze om juist hier bij dit bedrijf de informatieavond te organiseren lag in het gegeven dat de eerste flexwoningen al in productie waren genomen. Bezoekers van de informatieavond konden op deze wijze een goed beeld krijgen van 'de flexwoning'. Tijdens de drukbezochte informatieavond waren er veel vragen en reacties op het voornemen tot plaatsing van de flexwoningen op de drie getoonde locaties.

Op 8 september '22 werd in de meningsvormende raad het raadsvoorstel 'Verklaring van geen bedenkingen flexwoningen W.P. Speelmanweg' behandeld. De leden van de meningsvormende raad concludeerden dat de plannen voor flexwoningen onvoldoende waren uitgewerkt en dat er meer en aanvullend onderzoek nodig was. Ook moest de participatie beter worden uitgevoerd.

Op 9 september '22 is WDA door de gemeente op de hoogte gebracht van de beraadslaging in de meningsvormende raad. Daarbij is aangegeven dat het college zich zal beraden op de vervolg aanpak.

Op 26 september informeerden wij uw raad per brief met zaaknummer 98443 dat wij, luisterend naar de reactie van de inwoners en de leden van de meningsvormende raad opnieuw willen beginnen. In de brief hebben we daarbij ons plan van aanpak voor ons onderzoek aan u gestuurd. We hebben aangegeven dat we de resultaten van het onderzoek begin 2023 willen presenteren aan uw raad. De besluitvormende raad van 23 februari '23 blijkt daarbij niet haalbaar. Er is nog wat meer tijd nodig om het onderzoek en de beschrijving van de resultaten af te ronden. Behandeling van het onderzoek staat nu gepland voor de tweede besluitvormende raad van dit kalenderjaar: 13 april a.s. Als uw raad instemt met de onderzoeksresultaten zullen we daarna starten met het zoeken van geschikte locaties voor flexwoningen. De locaties worden getoetst aan de criteria die uw raad dan op 13 april heeft vastgesteld.

#### Oktober 2022

Op 3 oktober was er overleg met WDA. Het door de gemeente gekozen vervolgtraject met de daarbij behorende tijdlijn (besluitvorming met betrekking tot het uit te voeren onderzoek in het eerste kwartaal van 2023) wordt nader toegelicht. Van gemeentezijde wordt voorgesteld om diverse scenario's in beeld te brengen waaronder het annuleren dan wel terugbrengen van de leveropdracht aan ECOHomeforyou. WDA vond dit een onwenselijk scenario en sprak de voorkeur uit de aangekochte flexwoningen te verkopen. Ook is informatie opgehaald bij het



[REDACTED]

Na ontvangst van de brief heeft de gemeente haar huisadvocaat ingeschakeld. Inmiddels heeft op 30 januari '23 een gesprek tussen gemeente, WDA, La Gro en de huisadvocaat plaats gevonden.

In dit gesprek zijn door de partijen mogelijke oplossingen verkend en vertaald naar scenario's. Deze scenario's worden nu door beide partijen overwogen en de consequenties worden geïnventariseerd.

De mogelijke scenario's zijn:

1. WDA houdt de woningen in bezit en wanneer deze gereed zijn, slaat zij de woningen op een nader te bepalen locatie op.
2. Gemeente neemt de woningen over van WDA en wanneer deze gereed zijn, slaat zij de woningen op een nader te bepalen locatie op.
3. Verkoop van de woningen door WDA aan een derde partij.
4. WDA start een gerechtelijke procedure.

Ad 1.

Wanneer locaties beschikbaar zijn, zijn de woningen direct beschikbaar. Eventuele bijkomende kosten voor onder andere transport, opslag en verzekering zullen voor rekening van de gemeente zijn voor zover redelijk en billijk. Indien noodzakelijk zal het college uw raad om instemming vragen om budget vrij te maken.

Ad 2.

Wanneer locaties beschikbaar zijn, zijn de woningen direct beschikbaar. Hiervoor is instemming van uw raad nodig om budget vrij te maken. Eventuele bijkomende kosten voor onder andere transport, opslag en verzekering zullen voor rekening van de gemeente zijn.

Ad 3.

Momenteel loopt er een traject met een andere gemeente, dit leidt nog niet tot concrete afspraken. De andere gemeente overweegt aankoop wel serieus, maar heeft nog meer tijd nodig om hierover te besluiten.

WDA heeft in het gesprek van 30 januari jl. aangegeven dat het proberen de woningen te verkopen niet oneindig door kan gaan. Daarom zal bij dit scenario tussen WDA en gemeente een termijn moeten worden afgesproken waarbinnen verkoop gerealiseerd moet zijn. Gebeurt dit niet binnen de termijn, dan zal alsnog scenario 2 in werking treden.

Ad 4.

WDA heeft tijdens het gesprek op 30 januari jl. hierover nog geen standpunt ingenomen.

Gemeente heeft aangegeven dat zij scenario's inventariseert en binnen 14 dagen na 30 januari haar visie kenbaar maakt aan WDA. Daarbij heeft de gemeente aangedrongen op inzage in het besluitvormingsproces van de RvC en in de opdracht en leveringsvoorwaarden van de flexwoningen.

Zodra er meer bekend is over het vervolg dan wel op het moment dat er concreet zicht is op ontwikkelingen met betrekking tot verkoop van de flexwoningen aan derden, informeren wij uw raad.

Tenslotte is er, gedurende het opstellen van deze brief, door de D66 fractie vorige week de technische vraag gesteld of er al flexwoningen besteld zijn door WDA. Het antwoord is dat dit juist is, en het is bekend bij de gemeente. In bovenstaande tijdslijn kunt u de gang van zaken lezen.

Vervolgens zijn er een aantal vragen besproken in de agendacommissie. Voor de volledigheid nemen wij deze vragen en de antwoorden op in deze brief, teneinde u zo goed en volledig mogelijk te informeren.

Vraag 1: Hoeveel woningen zijn er door WDA besteld?

*Antwoord: 18 Stuks (9 units met 2 woningen per unit)*

Vraag 2: Wanneer zijn deze woningen besteld?

*Antwoord: Eind juli 2022*

Vraag 3: Wat was, op het moment van bestellen, de verwachte leverdatum van de flexwoningen?

*Antwoord: Een deel in november 2022, een deel in januari 2023.*

Vraag 4: Wat was, op het moment van bestellen, de verwachte plaatsingsdatum?

*Antwoord: Een deel in november 2022, een deel in januari 2023, afhankelijk van de voortgang van locatiebeschikbaarheid en fysieke inrichting (kabels en leidingen, groen, wegen, data).*

Vraag 5: Krijgen we het nog geregeld dat de levering van de woningen samenvalt met het beschikbaar hebben van locaties? Wat moet daarvoor gebeuren?

*Antwoord: Op dit moment is een aantal woningen gereed voor transport, een aantal is nog in afbouwfase. Locaties zijn nog niet beschikbaar, aangezien er eerst een bespreking in een raadsvergadering en daarna (bij positief besluit) een selectieprocedure en inspraakronde volgt. WDA koos eerder om de productie van de woningen niet te annuleren. Gemeente heeft geen contact met het bouwbedrijf, dit verloopt via de opdrachtgever, WDA. Gemeente is geen partij in desbetreffende overeenkomst.*

Vraag 6: Wat is op dit moment de eerst haalbare plaatsingsdatum?

*Antwoord: Dat is afhankelijk van de besluitvorming, de raadcyclus en het verloop van de participatie. Als de WDA-woningen dan nog beschikbaar zijn voor gemeente Nieuwkoop (als ze niet verkocht zijn), dan is plaatsing in q1 2024 misschien haalbaar. In dat geval zullen de woningen moeten worden opgeslagen. De intentie van het college is om te versnellen waar mogelijk.*

Vraag 7: Als de woningen geleverd worden terwijl de locaties niet beschikbaar zijn, wat dan?

*Antwoord: De woningen kunnen worden doorverkocht of tijdelijk opgeslagen op een nader te bepalen locatie. WDA stelt de gemeente aansprakelijk i.v.m. schade door het niet beschikbaar stellen van locaties. Gemeente is ondertussen steeds in overleg met WDA over mogelijke oplossingen. Eerdere verkennende gesprekken met derden hebben niet tot verkoop geleid. Momenteel loopt er een traject voor mogelijke verkoop aan een andere gemeente. Over de aansprakelijkstelling is op 30 januari a.s. een gesprek.*

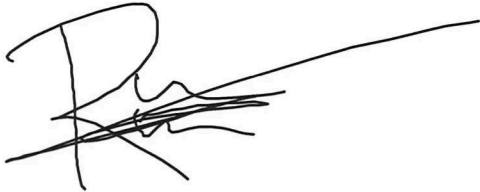
Vraag 8: Welke afspraken zijn hierover met WDA gemaakt?

*Antwoord: De gemeente staat garant voor schade die WDA lijdt indien locaties niet*

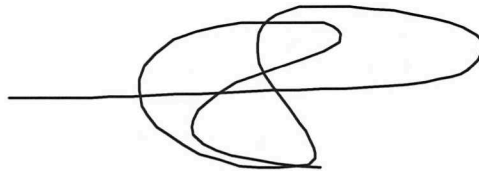
*beschikbaar zijn. Dit scenario heeft zich voorgedaan, toen op 8/9 in de MR besloten werd het proces af te breken. Hoe deze garantstelling er in de praktijk uit ziet, daar wordt met WDA over gesproken.*

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van Nieuwkoop

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Robbert-Jan van Duijn  
Burgemeester

A handwritten signature in black ink, featuring a large, stylized loop on the right side and a horizontal line extending to the left.

Nicolette Caspers  
Gemeentesecretaris