

Handboek flexwoningen bouwen

Versnellen in een wereld die tempo niet als kwaliteit ziet



Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties



De deelnemers van het expertteam Flexwonen:

Lennart Graaff	Gemeente Zaanstad
Berend Jan Brijder	Gemeente Eindhoven
Rob Posthouwer	Gemeente Utrecht
Jeroen Mulder	Provincie Brabant
Xander Hendrixx	Rijksvastgoedbedrijf
Joost van Hoek	Rijksvastgoedbedrijf
Harry Platte	Woningcorporatie Parteon
Monique Kwaak	Woningcorporatie Parteon
Richard Winkels	Woningcorporatie de Alliantie
Friso de Zeeuw	Friso advies
Arjan Bregman	Instituut voor Bouwrecht
Martin Bosch	Woningmakers NL, Expertteam Woningbouw

Redactie handboek: Martin Bosch, Woningmakers NL, Expertteam Woningbouw

Trekker expertteam: Xander Hendrixx, Rijksvastgoedbedrijf

HANDBOEK FLEXWONINGEN BOUWEN

INHOUDSOPGAVE

1 Inleiding	3
1.1 Bewoonbaar in 6 maanden	3
1.2 Voor wie is dit Handboek?	3
1.3 Beslissingen	3
2 Bouwen op tijdelijke locaties vraagt een andere aanpak	5
2.1 Waarom een andere aanpak?	5
2.2 Omgevingsaspecten	5
2.3 De Omgevingsvergunning in de Omgevingswet	5
2.4 Het Bouwbesluit na verplaatsing	7
3 Fasering	9
4 Voorbereiding: vast onderzoeksteam	11
5 Stappenplan	13
5.1 Intentieovereenkomst (IOK)	13
5.2 Intentieverklaring Versnellen Flexwonen (IVF)	13
5.3 Samenwerkingsovereenkomst (SOK)	14
5.4 Business case	14
5.5 Levensduur — sturen op aanschaf en herplaatsing van de woningen	14
6 Participatie — hoe doe je dit samen met de omgeving?	17
6.1 Verbeteren van het plan	17
6.2 Standaard participatieproces	17
6.3 Aanbevelingen	18
7 Organisatie van de governance	19
7.1 Programmastructuur	19
7.2 Relevante partijen	19
7.3 Hoe wordt overlegd en besloten?	20
8 Knelpunt energieaansluiting	21
8.1 Verlagen van het aansluitvermogen van de woningen	21
8.2 Eigen energieopwekking	21
8.3 Opwekking restenergie	21
9 Bijlagen	23
Bijlage 1. Intentieverklaring Versnellen Flexwonen — IVF	23
Bijlage 2. Flexwonen: vervolgspraken realisatie	24
Bijlage 3 Proces RO onder huidige recht en onder de nieuwe Omgevingswet	24
Bijlage 4 Woonstandaard2	25
Bijlage 5 Leeswijzer modelcontract1 voor woningen gebouwd in een fabriek	25
Bijlage 6 Ideaalplanning realisatie flexwoningen	26
Bijlage 7 Formats Participatie flexwoningen <Locatie X>	26
Bijlage 8 De deelnemers van het experteam	31

1 INLEIDING

1.1 BEWOONBAAR IN 6 MAANDEN

Binnen de woningbouw ligt een grote kwantitatieve en kwalitatieve opgave. Deze is onmogelijk alleen met traditionele bouw te realiseren. Het is urgent dat de bouw van woningen sneller in kan spelen op ontwikkelingen, om de huisvesting van alle in Nederland woonachtige groepen op te vangen.

Het bouwen van woningen alleen gaat voor deze uitdaging niet snel genoeg. Uit ervaring blijkt dat als deze flexibel plaatsbare woningen via een regulier proces worden neergezet, het uiteindelijk nog steeds minimaal twee tot drie jaar duurt voordat de huizen daadwerkelijk bewoond kunnen worden.

In dit handboek beschrijven wij het proces waarmee het plan- en bouwproces is gereduceerd tot grofweg zes maanden. Dit handboek is opgesteld door een expertteam met deelnemers van gemeenten, provincie en corporaties (zie bijlage 9). Deze deelnemers hebben allen ervaring met het realiseren van huisvesting via flexibel plaatsbare woningen.

1.2 VOOR WIE IS DIT HANDBOEK?

Dit handboek is voor projectleiders van de corporatie en de gemeente. Het handboek helpt om leidinggevenden en bestuurders inhoudelijk inzicht te geven in hoe de aanpak van flexibel bouwen werkt.

Het handboek is gericht op flexwoningen¹van corporaties, in tweede instantie kan de aanpak ook nuttig zijn voor commerciële ontwikkelaars.

1.3 BESLISSINGEN

Voor het bouwen van flexwoningen geldt dat alle gevallen op projectniveau vier belangrijke voorwaarden ingevuld moeten worden voordat de woningen zijn te plaatsen.

1. **Voldoende politiek draagvlak.** Wat hierbij helpt, is dat zowel landelijk als per regio in beeld is hoeveel flexwoningen de overheid stelt. De lokale discussie kan daarmee gaan over hoe gemeente en corporatie de woningen (voor spoedzoekers, maar ook voor lokale bewoners) gaan realiseren, en niet over de vraag of ze dit gaan doen.
2. Het vinden van en besluiten over een **geschikte locatie**. Bij het bepalen van de locatie is het belangrijk om te kijken waar veilig wonen mogelijk is, en de impact op de natuur gering is. Hierbij speelt mee dat flexwoningen met de juiste eisen bouwtechnisch een relatief duurzame oplossing zijn.
3. Het rondkrijgen van **definanciering** (weergegeven in een business case). De financiering hangt vooral op de manier en de termijn waarop de business case loopt en het aantal verplaatsingen. We willen daarom een concept organiseren waardoor de woningen worden afgeschreven over de hele levensduur (van vijftig jaar). (De perceptie van) het risico van herplaatsing is te groot om door de huidige betrokken partijen genomen te worden. Dit houdt in dat met een aantal verplaatsingen rekening wordt gehouden. Ook moet er aandacht voor zijn dat voor flexwoningen in de toekomst een vervolgllocatie na verplaatsing beschikbaar komt. Een business case van vijftig jaar met twee verplaatsingen staat in hoofdstuk 3 en bijlage 4.
4. Het zorgen voor **draagvlak vanuit de omgeving** (via participatie). Bij woningbouwprojecten in het algemeen en bij flexwoningen in het bijzonder is draagvlak vanuit de omgeving cruciaal. Heldere afspraken tussen gemeente en corporatie over het aantal woningen geeft focus op de uitwerking: hoe kan het aantal woningen in de omgeving worden gerealiseerd? Daarbij geldt dat flexwoningen voor wat betreft kwaliteit (en daarmee uitstoot en uitstraling) van een hoog niveau moeten zijn. Hedendaagse flexwoningen kunnen daaraan voldoen, regelmatig zelfs beter dan traditionele woningen. Daarmee is het voor zowel aandachtgroepen als andere woningzoekenden een goede oplossing.

2 BOUWEN OP TIJDELIJKE LOCATIES VRAAGT EEN ANDERE AANPAK

2.1 WAAROM EEN ANDERE AANPAK?

De plaatsing van woningen op flexibele locaties vraagt een andere aanpak. Dit omdat het traditionele proces – ook bij dit type woning – tot een doorlooptijd van minimaal **twee tot drie jaar** leidt. Om dit te beperken tot ongeveer **zes maanden** is echt een andere aanpak nodig. We doen daarom handreikingen om de vier voorwaarden zoals in het vorige hoofdstuk genoemd goed te kunnen bepalen.

2.2 OMGEVINGSASPECTEN

Er zijn omgevingsaspecten die binnen de ruimtelijke ordening een rol spelen en voortkomen uit het huidige recht. Dit zijn:

1. Archeologie.
2. Cultuurhistorie.
3. Bodem.
4. Natuur.
5. Water (veiligheid; kwantiteit en kwaliteit).
6. Externe veiligheid.
7. Verkeer (inclusief parkeren).
8. Geluid.
9. Trillingen.
10. Geur.
11. Luchtkwaliteit.
12. Bedrijven- en milieuzonering.
13. Gezondheid.
14. Ladder voor duurzame verstedelijking.
15. Energie.
16. MER-beoordeling.
17. Kabels en leidingen.
18. Welstandsadvies.
19. (De lokale en provinciale overheid kunnen nog extra aspecten toevoegen).

Deze aspecten vereisen allemaal een beoordeling. Blijkt uit een verkenning dat enkele aspecten niet relevant zijn bij een bepaald project? Dan kunnen deze worden afgevinkt. De andere aspecten vereisen verder onderzoek. Een enkel aspect (zoals geluid) is onder te verdelen in verschillende aspecten, die onder separate wet- en regelgeving vallen.

2.3 DE OMGEVINGSVERGUNNING IN DE OMGEVINGSWET

Deze paragraaf werkt uit hoe we in het licht van snelle procedures voor flexwoningen slim om kunnen gaan met de Omgevingswet.

Splitsing bouwtechnische eisen en omgevingskwaliteit

De Omgevingswet (Ow) maakt een splitsing tussen bouwtechnische eisen aan de woning en de omgevingskwaliteit. Voor beide is meestal een vergunning nodig. Voor zover dat niet het geval is, en bijvoorbeeld is te volstaan met een melding, dan moet in ieder geval wel aan de inhoudelijke eisen voldaan worden.

Bouwtechnische eisen

De meeste regels voor de bouwtechniek zijn landelijk uniform. Deze staan in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), de opvolger van het Bouwbesluit. Dat Bbl bepaalt nu nog dat gemeenten 'maatwerkvoorschriften' voor milieu- en prestatie-eisen aan de woning kunnen stellen. Standaardisering is gewenst om industrieel bouwen te bevorderen. Daarom heeft de minister aangekondigd deze maatwerkoptie uit het Bbl te halen.

Onder de huidige wetgeving (art. 122 Woningwet), geldt al een verbod op het stellen van nadere gemeentelijke eisen aanvullend op het Bouwbesluit.

Industrieel bouwen, en dus ook de productie van flexwoningen, is gebaat bij uniformiteit van bouwtechnische eisen. Daarom verdient het sowieso aanbeveling om extra gemeentelijke eisen boven op het Bouwbesluit (huidige wetgeving) respectievelijk het Bbl (onder de Omgevingswet) achterwege te laten.

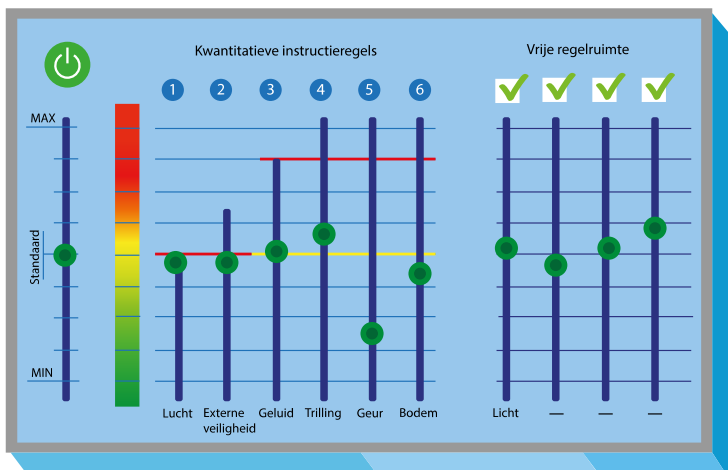
Het is ook aan te bevelen om regionale duurzaamheidsconvenanten die (onder meer) aanzetten tot het stellen van extra bouwtechnische eisen te tekenen. Of tenminste industrieel gebouwde woningen en flexwoningen daarvan uit te zonderen.

Eisen aan de omgevingskwaliteit

De regels voor de omgevingskwaliteit staan in het gemeentelijk omgevingsplan. Dat plan moet onder meer voldoen aan de 'instructieregels' van de rijksoverheid. Die zijn verankerd in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Daarin is een reeks standaardwaarden opgenomen die een 'aanvaardbaar' niveau van bescherming van het milieu en de gezondheid biedt.

Strenger of soepeler

Voor een aantal aspecten kunnen gemeenten in hun omgevingsplan afwijken van de standaardnorm. Die kunnen zij (voor een groter of kleiner gebied) strenger of soepeler vaststellen, afhankelijk van de gebiedskenmerken en de maatschappelijke opgaven. Binnen een bepaalde bandbreedte kunnen gemeenten als het ware schuiven op een mengpaneel.



De schuifruimte geldt vooral voor de aspecten geluid, geur en trillingen. Bij 'moeilijke' locaties kan het voorkomen dat bijvoorbeeld alleen met hantering van het schuifje geluid – door het toelaten van een hogere geluidbelasting aan de gevel – de locatie benut kan worden. Het gebruik van het schuifje in deze richting vereist een deugdelijke argumentatie waar het Bkl uitgebreide aanwijzingen voor geeft. De maatschappelijke urgentie van het bouwen van flexwoningen en het feit dat deze tijdelijk op de betreffende locatie staan, zijn de belangrijkste argumenten. Naarmate meer geluidhinder wordt toegestaan zal de argumentatie zwaarder moeten zijn.

Het verdient aanbeveling met de mogelijkheden van het mengpaneel rekening te houden bij de aanwijzing van locaties voor flexwonen en daarbij in ieder geval geen zwaardere eisen te stellen aan de standaardwaarde. Een stap verder gaat de keuze voor een gemeentelijke beleidslijn die stelt dat voor flexwoonlocaties het soepeler 'basisbeschermingsniveau' voldoende is, met de daarbij behorende grenswaarde.

Geen schuifmogelijkheid

Voor bepaalde omgevingsaspecten geldt de schuifmogelijkheid niet (of nauwelijks). De belangrijkste voor woonlocaties zijn de natuurregelgeving (Habitat- en Vogelrichtlijn; Natura 2000-gebieden), luchtkwaliteit en veiligheid. Deze normen liggen dus vast, maar bij toepassing van de normen is soms een strikte toepassing mogelijk en soms een meer 'meedenkende', soepelere beoordeling.

Een voorbeeld:

Voor een bepaalde beschermde diersoort moet de initiatiefnemer een alternatief leefgebied zoeken en inrichten omdat de habitat op de beoogde woonlocatie verdwijnt. De omgevingsdienst (die uit

naam van de provincie de natuurvergunning verleent) heeft een ruime marge bij de beoordeling van de voorstellen.

Het verdient aanbeveling dat de omgevingsdiensten – niet alleen in het natuurdomein – in hun oordeel rekening houden met de maatschappelijke urgentie en de tijdelijkheid van flexwoningen.

Vrije beleidskeuzes

Bij een reeks andere omgevingsaspecten is de gemeente niet of nauwelijks gebonden aan normen van rijk, provincie of waterschap. Te denken valt aan: welstand en stedenbouw.

Onder de Omgevingswet is het welstandsadvies niet meer verplicht, uitzonderingen daargelaten. De verwachting is dat de meeste gemeenten het welstandsadvies zullen handhaven. Een advies waarvan het college van B&W overigens gemotiveerd kan afwijken. Voor industrieel gefabriceerde flexwoningen is het van groot belang dat vooraf op gemeenteniveau, maar liever nog regionaal, provinciaal of zelfs landelijk overall welstandadviezen tot stand komen voor de verschillende producttypen. Dan kan de toetsing bij het individuele bouwplan achterwege blijven.

Voor het juridisch-planologische groene licht voor de bouw van flexwonen buiten het bestaand stedelijk gebied geldt de ladder van duurzame verstedelijking ook onder de Omgevingswet als te nemen horde. De behoefte aan deze woningen zal op elke locatie dermate evident zijn dat dit nauwelijks nadere onderbouwing vergt. Dat geldt ook voor het ontbreken van reële alternatieven binnen de bebouwde kom.

Richtlijnen met afwijkingsmogelijkheden

Voor enkele omgevings- en inrichtingsaspecten gelden weliswaar geen wettelijke normen of eisen maar wel adviezen en richtlijnen, waarvan kan worden afgeweken met een goede motivatie. Dat geldt bijvoorbeeld voor normen voor wegen en parkeren waarvoor het CROW-richtlijnen heeft geformuleerd. Hiervan kan gemotiveerd worden afgeweken. Voor de afstand tussen bedrijven en woningen zijn richtlijnen te vinden in de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering'. Ook daarbij is – met een beroep op urgentie en tijdelijkheid – afwijking van de richtlijnen in beginsel beargumenteerd toegestaan.

Maatwerk

Gezien de urgentie en tijdelijkheid van flexwonen komen ook omgevingsrechtelijk 'lastige' locaties in aanmerking die alleen met maatwerk zijn in te passen. Uiteraard moet een behoorlijke leef- en milieukwaliteit van elk complex flexwoningen geborgd zijn. Dat gaat om de integrale beoordeling van de locatie als geheel, niet om het feit dat van één of enkele basis- of richtlijnen wordt afgeweken. Dit perspectief zit ook in de filosofie van de Omgevingswet en zien we eveneens terug in het idee van het mengpaneel.

2.4 HET BOUWBESLUIT NA VERPLAATSING

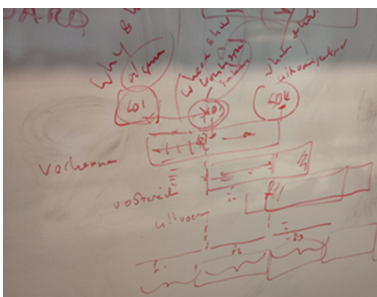
Bij de eerste plaatsing van de flexwoning wordt een tijdelijke vergunning afgegeven. Deze vergunning voldoet volledig aan het Bouwbesluit respectievelijk Besluit bouwwerken leefomgeving. Als de flexwoning op de eerste locatie zou blijven staan, dan zou deze tot in lengte van dagen voldoen aan de bepalingen op het moment van de bouw. Deze hoeft niet opnieuw getoetst te worden aan strengere eisen in nieuwe versies van het Bouwbesluit in de toekomst.

Een belangrijke vraag is of een flexwoning na verplaatsing opnieuw getoetst moet worden aan het Bouwbesluit. Als dat zo zou zijn, dan betekent dit dat het onzeker is of de woning in die vorm is te herplaatsen. Deze onmogelijkheid leidt tot verlies van investering in de woning, gewijzigd herplaatsen leidt tot omvangrijke kosten voor een "refurbished" woning. Dit zou de business case niet ten goede komen. Zie ook Hoofdstuk 6.

Mogelijk is gewijzigde wetgeving noodzakelijk om mogelijk te maken dat flexwoningen in één keer voor de volledige levensduur worden goedgekeurd. Aandachtspunten zijn dan aan welke eisen de flexwoning bij de eerste vergunning moet voldoen. En ook voor hoelang (aantal jaren) de eerste keuring conform het Bouwbesluit geldig blijft.

3 FASERING

De snelheid van flexbouwen wordt bevorderd wanneer het project aanhaakt bij initiatieven die al lopen. Dit kan georganiseerd worden vanuit de gemeente of corporatie. Het is noodzakelijk om de complexiteit van de opgave zo te organiseren dat er oplossingen voorhanden zijn, voor wanneer tegenvallers optreden. Daarbij gaan we uit van een model dat is gebaseerd op het commitment van de betrokkenen, en gestuurd door de strategische keuze van het bestuur voor flexwoningen. Dat maakt ook dat sturing tijdens het project gericht zal zijn op goede afstemming en samenwerking, vertrouwen en commitment, enzovoorts. Echter, wel telkens met het einddoel als resultaat.



De analyse staat hierboven en is in meer detail uitgewerkt in Bijlage 7. De achtereenvolgende stappen worden gemarkeerd door een go/no go moment in de vorm van samenwerkingsdocumenten, achtereenvolgens Intentieovereenkomst (IOK), Intentieverklaring Versnellen Flexwonen (IVF) en Samenwerkingsovereenkomst (SOK). Tijdens deze go/no go momenten ontwikkelt het project zich in detail, en neemt de zekerheid toe.

Bij onderstaande bestaande initiatieven kan een flexwonenproject aanhaken:

- Bouwstream -> direct samenwerking vanuit IOK over uitwerking.
- Levering van een product -> geen gezamenlijke uitwerking.
- Unit die al is gebruikt inzetten.
- Et cetera

4 VOORBEREIDING: VAST ONDERZOEKSTEAM

Een belangrijk deel van de voorbereiding voor de bouwaanvraag zit in de onderzoeken die samenhangen met de achttien voorbereidingspunten. Zie paragraaf 2.2.

Omdat het belangrijk is om een het proces zoals omschreven in die handboek goed te volgen, heeft het meerwaarde om een vast team te formeren. Specialist die meer dan gebruikelijk doorloopsnelheid als kwaliteit zien van een nieuwbouwproject. De specialiteiten van deze professionals hangen samen met de achttien punten. Deze specialisten maken deel uit van het vaste team: een stedenbouwkundige, een verkeerskundige, een milieuspecialist, een archeoloog, een stikstofspecialist en een specialist duurzaamheid.

Het team ontwikkelt een aanpak die de achttien onderzoekspunten voor de ruimtelijke eisen, zie paragraaf 2.2, juridisch en inhoudelijk onderbouwt. Kenmerken van de aanpak:

- Korte doorlooptijd.
- In één keer goed en juridisch afgebakend.
- Compleet.
- Met oog voor samenhang (efficiëntie en effectiviteit).

Het team wordt in de eerste pilot opgezet en blijft oproepbaar voor volgende flexprojecten.

5 STAPPENPLAN

Doorgaans zijn ruimtelijke procedures primair gericht op kwaliteit, in vele vormen. Nu er woningen op de markt zijn die in enkele dagen gebouwd kunnen worden, wringt de duur van de proceduretijd. Voor tijdelijke woningen vormt de voorbereidingstijd een nog groter aandeel in de levensduur van de locatie. Anderzijds zorgt de modulaire verschijningsvorm ervoor dat er minder ruimte is om het ontwerp aan te passen. Deze aspecten leiden ertoe dat de ambitie kan verschuiven naar het waarderen van snelheid als graadmeter voor de procedure. Dit speelt des te meer in de huidige tijd van woningnood: het is gewenst snel woningen toe te kunnen voegen. Dat vraagt een volstrekt ander gedrag van de professionals die werken aan het ruimtelijk kader. Enerzijds voor de keuze van de locatie waar dit geoorloofd is, anderzijds een benadering van de procedure gericht op een zo kort mogelijke doorlooptijd.

Parallel hieraan speelt de financiële haalbaarheid – rekenen en tekenen. Door de tijdelijkheid moet er een tijdelijk dekkende exploitatie zijn in de relatief korte termijn waarbinnen de woningen op de locatie kunnen staan. Verder zijn de restwaarde en de verplaatsingskosten belangrijke aspecten in de totale exploitatie die wij idealiter op vijftig jaar stellen.

De samenwerking wordt geborgd in drie overeenkomsten (§6.1–6.3). De business case en levensduur c.q. verplaatsingsmogelijkheden zijn uitgewerkt in §6.4 en 6.5.

5.1 INTENTIEOVEREENKOMST (IOK)

Voor een voortvarend proces moeten politiek-bestuurlijke afspraken die lokaal, regionaal en nationaal zijn overeengekomen worden vertaald naar een intentieovereenkomst (Letter of Intent). Op regionaal en nationaal niveau ligt het voor de hand dit te doen in de Woondeals die het Ministerie van VRO met alle regio's gaat vastleggen. De aanvullende lokale afspraak wordt project-overstijgend gemaakt tussen de corporaties en de gemeente. De insteek hiervan is om afspraken met elkaar te maken die de partijen comfort geven. Zie voor een voorbeeld bijlage 1.

Aan het einde van deze fase volgt de keuze voor een locatie op basis van criteria die met elkaar besproken zijn.

- Is de locatie concreet en het ruimtelijk plan met flexwoningen op die locatie af? Dan is het tijd de business case op te stellen. Zie voor een toelichting §5.4 en Bijlage 4.
- Voor de uitvraag van het type woning heeft het Netwerk Conceptueel Bouwen een Woonstandaard opgesteld (<https://www.conceptueelbouwen.nl/dewoonstandaard>). Regelmatig werken woningcorporaties ook regionaal samen in Bouwstroom-concepten. Hierin maken zij langjarig gezamenlijk afspraken over inkoop en levering van flexwoningen. De aanbesteding van de woningen vindt gezamenlijk plaats.

5.2 INTENTIEVERKLARING VERSNELLEN FLEXWONEN (IVF)

Vanuit de IOK wordt per project een Intentieverklaring Versnellen Flexwonen (IVF) gemaakt. Hierin staan vragen centraal als:

- Kiezen we ervoor om het hele plot te gebruiken?
- Hoe gaan we om met de nutsvoorzieningen en wat doen we als de woningen niet tijdig worden aangesloten?

Dit is het moment waarop de onderzoeken starten die nodig zijn voor het nalopen van de achttien punten die beschreven staan in paragraaf 2.2. Het is dus zaak om op dat moment helder te hebben welke aspecten een rol spelen in het project.

De omgevingsvergunning wordt aangevraagd nadat de IVF is afgesloten.

Bij het afsluiten van de IVF is idealiter de definitieve keuze van de leverancier bekend, zodat met die leverancier het vervolg van het proces ingericht kan worden (configuratie woningen, bodemgesteldheid en meer).

Aandachtspunt:

De tijd tussen de IVF en de Samenwerkingsovereenkomst (SOK) moet niet te lang worden. Dit kan ook, als resultante van de ver doorgevoerde standaardisatie.

Een voorbeeld van een IVF treft u aan in Bijlage 1.

5.3 SAMENWERKINGSOVEREENKOMST (SOK)

De IVF leidt uiteindelijk tot een Samenwerkingsovereenkomst (SOK), waarmee de realisatie begint. Hierin moet opgenomen zijn de risicoverdeling, eigendom, rollen en uitvoeringsafspraken. Bij de inhoud gaat het om de locatie, grondtransacties, type woningen, aantallen, geld, looptijd, het vervolg daarna, de inrichting van de openbare ruimte en de werkverdeling.

Bijlage 2 vermeldt de aandachtspunten voor het vervolg.

5.4 BUSINESS CASE

Voor investeringsvoorstellen maken corporaties normaliter een DCF-berekening met als basis het Handboek Marktwaardering. Vanuit het expertteam is een rudimentaire berekeningsmethodiek opgesteld. In deze berekening zijn diverse parameters relevant, zoals markthuur, eindwaarde (exit-yield) en disconteringsvoet. Binnen de business case flexwoningen hebben we nu nog te weinig gegevens om deze berekeningsmethode ook toe te passen.

Voor de flexwoningen gebruiken we nu een exploitatieberekening met variabelen voor inkomsten en uitgaven gedurende de exploitatieperiode.

Nader uit te werken:

- Het eerste model rekent met de rentevoet van de lening om de toekomstige kastromen contant te maken. Dit heeft een positief effect op de uitkomst. Welke risico-opslag hanteren we in de toekomst?
- Welke uitgangspunten hanteren we voor de exploitatieperiode van de (flex)woningen?
- Hoe verloopt de restwaarde in de tijd?
- Is er een uitpondscenario in de toekomst mogelijk?
- Hoe wordt het energievraagstuk opgelost?
 - Welke soort opwekinstallatie?
 - Wie is eigenaar hiervan?
 - Collectief of individueel?

Afspraken met gemeente:

- Wie zorgt voor het bouw- en woonrijp maken van de grond?
- Wie draagt de kosten?
- Welke garanties geeft de gemeente na de tijdelijkheid?
- Welke kosten voor grond zijn er in het jaar na de tijdelijkheid?
- Krijgen we na de tijdelijkheid een definitieve bestemming?

Het exploitatiemodel is beschikbaar via [LINK](#), het expertteam nodigt professionals in het veld uit te reageren op dit model zodat het met ervaringen uit het veld verfijnd kan worden.

5.5 LEVENSDUUR – STUREN OP AANSCHAF EN HERPLAATSING VAN DE WONINGEN

De business case van flexwoningen wordt voor een belangrijk deel bepaald door de flexperiode en de onzekerheid of en waar de woning na een periode zijn levensduur voortzet. Het advies is toe te werken naar een situatie waarin de woningvoorraad regionaal of landelijk wordt georganiseerd. Hiermee is effectiever op de inzet van woningen te sturen. Daarmee ontstaat makkelijker een sluitende business case. De rode draad is dat hoe meer je opschaalt in niveau waarop deze woningen worden besteld, beheerd en verplaatst, hoe beter je in staat bent om snelheid te krijgen en een rendabel project. Kort samengevat gaat het om het opzetten van een organisatie die woningen kan leveren en terugnemen, en verplaatsingsrisico's kan afdekken. Zo'n platform van vraag

en aanbod – een soort “Marktplaats” – heeft er baat bij dat het in een groot gebied kan opereren, dat geeft meer mogelijkheden. Minimaal provinciaal, maar beter nog landelijk.

We zien op dit moment dat er verschillende manieren zijn waarop de business case sluitend wordt gemaakt. Enerzijds door garantstellingen vanuit het rijk. Maar met netwerksamenwerkingen zoals de Bouwstroom kunnen bestaande inkoop-samenwerkingsorganisaties worden benut en uitgebreid. Zoals met functies als risicodeling en het vinden van herplaatsingslocaties in een groot regionaal gebied.

Idealiter zijn er dus afspraken op zowel gemeentelijk, regionaal als landelijk niveau. Onderdeel hiervan kan een landelijke organisatie zijn die ervoor zorgt dat efficiënt op de voorraad flexwoningen wordt gestuurd. Dit kan in de vorm van een organisatie die de woningen least of een organisatie die de verplaatsing en risico's daarvan afdekt. Dit maakt de verdeling van risico's logischer en de business case sneller sluitend.

Zolang die organisatie er nog niet is, is er een aantal opties, zoals een Bouwstroom of garantiestellingen vanuit de overheid dat de risico's beheersbaar kan houden voor het project. Daarbij kan het helpen als de projectleiding (corporatie en gemeente) op zoek gaat naar mogelijkheden om dit op te schalen.

6 PARTICIPATIE – HOE DOE JE DIT SAMEN MET DE OMGEVING?

Het op tijd betrekken van belanghebbenden bij een gebieds- en/of locatieontwikkeling krijgt steeds meer aandacht van samenleving, politiek en wetgeving. In de Omgevingswet is participatie een indieningsvereiste bij de aanvraag omgevingsvergunning. De gemeenteraad kan dit verplicht stellen. Vaak wordt participatie verward met het verkrijgen van goedkeuring van belanghebbenden, waardoor een langdurig proces nodig is om aan alle belangen voldoende tegemoet te komen. Het participatieproces voor flexwoningen richt zich op het verkrijgen van meer inzicht en mogelijkheden tot verbetering. Ook zorgt deze 'agenda' ervoor dat belanghebbenden gesprekken vaak niet als 'open' ervaren, maar meer als een onderhandeling opvatten, waarbij tijd strategisch inzetbaar is.

Gemeenten zijn verplicht om voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet het participatiebeleid te hebben vastgesteld. Participatie kent echter geen vormvereiste, waardoor verschillende gemeenten verschillende ambities en vormen van participatiebeleid voeren. Bovenstaande zaken staan versnelling in de weg. Participatieprocessen duren langer dan nodig en veel tijd wordt verspild met het ontwikkelen van maatwerk. Deze tijd hebben we niet.

Door vooraf duidelijkheid te geven over het doel, vorm en tijdsduur van participatie helpt om dit proces kwalitatief te verbeteren en tegelijkertijd te versnellen. Specifiek voor flexwoningen is daarom een standaard participatieproces ontwikkeld dat de kwaliteit van het participatieproces waarborgt én in een beperkte tijd uitvoerbaar is.

6.1 VERBETEREN VAN HET PLAN

Voorafgaand aan het standaard participatieproces is het belangrijk dat het gemeentebestuur de onomwonden op de hoogte brengt: de woningen staan niet ter discussie, wel de manier waarop deze worden gerealiseerd. Concreet: in dit participatieproces gaat de organisatie dus niet met een "blanco blaadje" naar de buurt. Sterker nog, hoe meer concrete informatie over aantallen, doelgroepen, architectuur en tijdsduur er voorhanden is, hoe beter. Wel is het belangrijk dat er nog verbetering van het plan mogelijk is. Het standaard participatieproces voor flexwoningen komt in de plaats van bestaand participatiebeleid, zodat voor alle betrokkenen duidelijk is dat bestaand, en wellicht conflicterend, beleid hiermee niet meer van toepassing is.

Het participatieproces voor flexwoningen richt zich op het verbeteren van het plan en de kwaliteit van besluitvorming. Hoe? Door in een vroegtijdig stadium en met maximale duidelijkheid en kadering over de voorgestelde plannen de belanghebbenden te betrekken. Op deze manier worden de reacties en verbeteringsuggesties opgehaald en waar mogelijk meegenomen in de plannen. In termen van de participatieladder is dit de participatietrede 'raadplegen'. Met verbetering van het plan wordt bedoeld: een betere inpassing in de directe omgeving met een mogelijke bijdrage daaraan. Met verbetering van de besluitvorming wordt bedoeld: een beter inzicht in de belangen, zodat de afweging beter is te maken.

Met betrokkenheid van de omgeving wordt bedoeld: informeren en raadplegen (participatieladder), informatie halen en brengen, urgentie duidelijk maken, impact (in grootte en tijd) duidelijk maken en scherpstellen, compensatiemogelijkheden ophalen. Het inkaderen van het participatieproces en het inkorten tot een beperkt aantal participatiemomenten legt extra nadruk op de kwaliteit van het proces. Dit stelt hoge eisen aan de capaciteit van de organisatie en haar mensen.

6.2 STANDAARD PARTICIPATIEPROCES

Om het participatieproces, voorafgaand aan de aanvraag van de omgevingsvergunning in tijd in te kaderen, is een standaard participatieproces ontwikkeld. Na een gedegen voorbereiding, met een omgevingsanalyse en een heldere verwachting over het participatiedoel en rollen, is dit proces in vier weken te doorlopen. Elke week heeft een specifiek aandachtspunt en het resultaat wordt goed gedocumenteerd. In de bijlage vindt u een format en handreiking voor het participatieplan en formats voor verslagen per participatiefase.

Week 1: Verkennen (communicatie, bilaterale gesprekken met belangrijkste belanghebbenden)

De eerste week start met de communicatie van het voorgestelde plan. Op hetzelfde moment begint

de verkenning. Wat zijn de eerste reacties? Hoe wordt er gereageerd? Wat zijn de emoties en hoe groot zijn deze? Waar zitten de grootste zorgen/kansen?

Week 2: Verzamelen (breed ophalen van reacties, fysiek, enquêtes, digitaal/website/social media)

De tweede week is een belangrijke week om zo breed mogelijk, zoveel mogelijk reacties op het voorgestelde plan op te halen. Hoe meer input, hoe beter.

Week 3: Verbinden (verzameling toetsen en eventueel aanvullen)

De derde week worden de reacties getoetst op volledigheid en het plan verbeterd. Wanneer verbetervoorstellen niet zijn over te nemen, is een goede motivatie belangrijk.

Week 4: Verbeelden (participatieverslag en mogelijke planverbetering/compensatie)

De vierde week wordt het resultaat van het participatieproces vastgelegd en toegevoegd aan de besluitvormingsstukken. Het plan is verbeterd en er ligt een goede motivatie waarom sommige verbeteringen niet zijn overgenomen.

6.3 AANBEVELINGEN

Gemeenten doen er goed aan het standaard participatieproces voor flexwoningen in haar repertoire op te nemen. Dit is bedoeld om plannen voor flexwoningen te verbeteren en de besluitvorming te verbeteren en te versnellen. Kern van deze aanpak is niet te zoeken naar goedkeuring, maar naar inzicht en mogelijkheden tot verbetering. Een inspirerend voorbeeld is het participatiebeleid van de gemeente Eindhoven.

Participatie is een vak. Enkele losse aanbevelingen uit de groep van experts:

- Wees niet alleen alert op mogelijke risico's, maar ook op kansen. Bijvoorbeeld zaken die direct positief zijn te ontvangen door belanghebbenden.
- De framing c.q. het narratief is belangrijk. Waar zit hier behoefte bij de belanghebbenden?
- Flexwoningen hebben regelmatig de negatieve beeldvorming dat het om lelijke woningen gaat. Referenties zijn dan containerwoningen uit de vorige eeuw. Hedendaagse flexwoningen hebben een volstrekt andere uitstraling, en doen hierin niet onder voor traditioneel gebouwde huizen. In de participatie is dit een aandachtspunt.
- Wees oprecht geïnteresseerd in de belanghebbenden, zij zijn de ervaringsdeskundigen die weten wat lokaal rond de bouwlocatie speelt.
- Neem de belanghebbenden serieus en communiceer ook op die manier.
- Laat het netwerk van woningcorporaties meedenken.
- Betrek het sociaal wijkteam van de gemeente.
- Maak (via het wijkteam) een coalitie met zorginstanties.
- Betrek het omliggende bedrijfsleven.
- Maak een krachtenveldanalyse per locatie (via wijkteam), en kies vervolgens.
- Participeer via bedrijfsfunctionarissen en leden van het wijkteam.
- Zorg dat de corporatiebestuurder en de wethouder de wijk in trekken.
- Zorg dat de lokale gemeenschap ook iets brengt, en benadruk dat.

7 ORGANISATIE VAN DE GOVERNANCE

7.1 PROGRAMMASTRUCTUUR

De realisatie van flexbouwen moet niet alleen afhankelijk zijn van de realisatiekansen van het individuele project. In plaats daarvan komt een programmaorganisatie die als outputdoelstelling heeft om jaarlijks het afgesproken aantal flexwoningen te realiseren, een opgave gestuurde organisatie. Urgentie — ook politiek — is een voorwaarde, alleen dan ontstaat de noodzakelijke power op het proces en de juiste sturing.

In de praktijk werkt dit als volgt:

- Maak een longlist van locaties waar de flexwoningen zijn te realiseren.
- Orden deze locaties op realisatievermogen, kansrijkheid van de betreffende locaties (technisch mogelijk, veilig, draagvlak).
- Stel een shortlist vast van het aantal locaties dat de outputdoelstelling het beste snel realiseert.
- Start met de bovenste locatie, de rest volgt. Zo ontstaat binnen het programma lerend vermogen als lessons learned in volgende projecten toegepast.
- Houd permanent vinger aan de pols van de geselecteerde projecten. Als er vertraging of obstructie optreedt, is dat aanleiding de shortlist te muteren en andere projecten die kansrijker zijn naar boven te verplaatsen. Zo werkt de organisatie met een dynamische lijst van meerdere locaties.
- Benut de mogelijkheden van een Bouwstreamsamenwerking tussen corporaties.

Gemeente en corporatie nemen op bestuurlijk niveau zitting in de stuurgroep. De directeur Stadsontwikkeling zorgt er in deze groep voor dat de bestuurlijke urgentie omgezet wordt in ambtelijk commitment. Corporatie en gemeente binden elkaar in een akkoord van bijvoorbeeld tien spelregels. Het gezamenlijk spelen van het spel is daarin belangrijker dan de juridische houdbaarheid van het akkoord.

Formele afspraken lopen van LOI en IVF naar SOK. Zie hoofdstuk 5. Deze documenten geven het noodzakelijke comfort dat spelers elkaar vasthouden en oplossingen vinden in geval van tegenslag.

7.2 RELEVANTE PARTIJEN

De volgende partijen — met mandaat — zijn nodig om een traject met flexwoningen tot stand te brengen.

A. Gemeente: Projectleider publiek

- Type projectleider dat niet enkel precies volgens een methodiek (zeg Prince2) kan werken, maar die ook weet hoe een bouw- of ontwikkelproject van de grond komt.
- Schakelen tussen project, programma en procesmanagement.
- Goede politiek-bestuurlijke sensitiviteit.
- Mandaat om mensen in andere afdelingen in te zetten.
- Een directe escalatielijn naar directie en wethouder.

B. Corporatie: projectleider privaat

- Normaliter werken corporaties met een meerjarenbegroting die vol is gepland. Dit is een nieuwe situatie met prioriteit.
- Capaciteit projectleider fulltime, programmamanager/directeur werkt drie dagen per week.

C. Participatiemanager

- Een specialist op het gebied van participatie. Zie hoofdstuk 6.
- Tussen de partijen opereren.
- Participanten moeten serieus genomen worden, de participatiemanager regelt dit. Te implementeren ideeën van de participanten worden overgenomen. Als dat niet kan, legt de participatiemanager uit waarom.

Alle drie professionals moeten zich prima kunnen verplaatsen in de organisatie, en snel kunnen schakelen tussen lijn en directeuren. Deze 3 partijen zijn minimaal nodig om flexwoningen tot stand te brengen.

7.3 HOE WORDT OVERLEGD EN BESLOTEN?

A. Stuurgroep:

- Bestuurders corporatie/wethouders (mandaat: namens hele college c.q. corporatie). Wethouder zit voor.
- Directeuren (bijvoorbeeld directeur stedelijke domein gemeente) die inhoudelijke aansluiting verzorgen.
- Bemoeyenis vanuit het rijk door een medewerker die namens de minister zitting heeft. Als toehoorder en stimulator.

Rol: knopen doorhakken en besluiten nemen. Leden met mandaat en gericht op strategie. De stuurgroep stuurt op het resultaat (het projectteam op de manier waarop het resultaat bereikt wordt).

B. Projectteam:

- De projectleider vanuit de gemeente (voorzitter).
- De projectleider vanuit de corporatie.
- De participatiemanager.
- De belangrijkste inhoudelijke (beleids-)medewerkers vanuit de gemeente.

Rol: Gemeente brengt in een team alle zaken samen. Projectteam heeft alle disciplines en organiseert en zorgt voor afstemming met vakdisciplines. De projectgroep stuurt op de project overstijgende LOI en vervolcontracten. Vast team dat er deels voor vrij is gemaakt.

8 KNELPUNT ENERGIEAANSLUITING

Bij het realiseren van flexwoningen is de planning altijd cruciaal. Het moment van het bestellen van de woningen tot de ingebruikname van de woningen moet zo kort mogelijk zijn. Gebleken is dat in dit traject de elektrische energieaansluiting één van de grote bottlenecks is. Daarom is gekeken wat nodig is om dit knelpunt weg te nemen. Om dit knelpunt weg te nemen dienen de flexwoningen ten minste tot het moment waarop de elektriciteitsaansluiting beschikbaar is, los te kunnen functioneren (zonder enige koppeling met het energienet). Hieronder beschrijven wij een casus met de benodigde voorwaarden om dit voor elkaar te krijgen.

Casus:

Hier is uitgegaan van een woningcomplex met 30 woningen van 50m² per woning en een gemiddelde gezinssamenstelling van drie personen.

Voor de woningen wordt uitgegaan van een gemiddeld eigen elektrisch energieverbruik van de gebruikers en een gemiddeld energieverbruik voor verwarmen en koelen.

Voorwaarden voor loskoppelen van woningen van de landelijke elektriciteitsaansluiting:

8.1 VERLAGEN VAN HET AANSLUITVERMOGEN VAN DE WONINGEN

Dit is tweeledig, aan de ene kant moet het totale energieverbruik van de woningen verlaagd worden. Dit wordt gedaan door de woningen zo energiezuinig mogelijk te maken en in de woningen alleen energiezuinige verlichting en apparatuur toe te staan.

Ten tweede moet de verbruikte energie in de woningen verspreid worden over de dag. De voornaamste reden van hoog piekverbruik van woningen komt doordat mensen met eenzelfde leven vaak dezelfde dingen doen op ongeveer dezelfde tijd. Daarnaast is veel apparatuur, bijvoorbeeld een warmwaterboiler, zo ingesteld dat deze vanuit de fabriek allemaal op dezelfde tijd gaan laden. Door alle dertig woningen als één enkel systeem te zien, wordt het gelijktijdig gebruik al voor een deel opgelost. Om dit verder te verbeteren moeten binnen het wooncomplex ook de apparaten in de woningen zo ingesteld worden dat deze op verschillende momenten piekafname hebben. Verder zal in de woningen een kleine accu opgenomen moeten worden om het aansluitvermogen nog verder terug te brengen. Deze thuisaccu's spelen ook een grote rol in het volgende onderwerp.

8.2 EIGEN ENERGIEOPWEKKING

Om de stikstofuitstoot van de off-grid flexwoningen terug te brengen, moet een deel van het energieverbruik zelf opgewekt worden. Dit kan door middel van een PV-systeem op de daken en eventueel gevels van het gebouw. Om te zorgen dat een groot gedeelte van de zelf opgewekte energie ook wordt verbruikt binnen het gebouw, is het van belang dat er elektrische energie opgeslagen kan worden met behulp van de eerdergenoemde thuisaccu's. Zonder deze opslag kan in het gebouw slechts tussen de 25 en 30% van de eigen opgewekte energie direct verbruikt worden. Omdat het gebouw geen aansluiting heeft op het elektriciteitsnetwerk kan de energie die over is niet verbruikt worden en gaat deze verloren. Met een opslagcapaciteit van circa 4kWh per woning kan de eigen verbruikte energie verhoogd worden naar 64 tot 70%.

8.3 OPWEKKING RESTENERGIE

Zijn het energieverbruik en het aansluitvermogen van het gebouw teruggebracht tot het minimum? En is een groot deel van de energie voor het gebouw duurzaam opgewekt? Dan blijft er nog een deel energie over die niet duurzaam opgewekt kan worden. Dit vereist de inzet van een generator. Doordat het gebouw verder al helemaal geoptimaliseerd is, is te volstaan met een generator met een vermogen van circa 1kW per woning. Of circa 30kW voor de 30 flexwoningen. Dit is ongeveer vergelijkbaar met het aansluitvermogen van twee woningen.

De financieel best haalbare optie voor het opwekken van deze laatste hoeveelheid energie is op dit moment door gebruik te maken van een gasmotor of dieselmotor gedreven generator. Omdat er slechts een klein aansluitvermogen is, is te volstaan met een relatief klein model. In de toekomst is het gebouw eenvoudig op de nieuwe energievoorziening aan te sluiten. Vooral wanneer meer

duurzame oplossingen goedkoper worden, of op het moment waarop toch een netaansluiting is te realiseren.

9 BIJLAGEN

BIJLAGE 1. INTENTIEVERKLARING VERSNELLEN FLEXWONEN – IVF

Dit is een voorbeeld dat als inspiratie dient en niet per se als model. Want er staan specifieke afspraken in die lokaal kunnen verschillen, bijvoorbeeld over doelgroepen.

FLEXWonen — Versnellen modulaire woningvoorraad

Intenties <corporaties> en de <gemeente>

Datum: <datum>

1. We hebben gezamenlijk de ambitie om met de realisatie van meer tijdelijke woningen (modulaire bouw) de flexibele woningvoorraad in <gemeente> te vergroten. We willen onze krachten bundelen en actief samenwerken om deze ambitie waar te maken.
2. Ons doel daarbij is om meer ruimte te realiseren voor de kwetsbare groepen in <gemeente> die woonruimte nodig hebben.
3. We streven ernaar om op meerdere locaties tot een gezonde mix te komen van verschillende groepen bewoners en samen met de omwonenden nieuwe, hechte gemeenschappen te creëren.
4. We kijken samen eens per twee jaar vooruit om te bepalen hoeveel woningen we willen en kunnen realiseren. En ook op welke locaties we deze woningen willen ontwikkelen.
5. Ons voornemen is dat tenminste tweederde van de te realiseren woningen (uiteindelijk) ten goede komt aan mensen die in <gemeente> wonen. We realiseren ons dat in de komende tijd de huisvesting van vluchtelingen zo urgent is, dat we een andere verhouding moeten hanteren. In deze periode willen we in ieder geval een derde van de te realiseren woningen ten goede laten komen aan mensen die in <gemeente> wonen. Een deel van de woningen dat nu voor vluchtelingen wordt ingezet, komt uiteindelijk ook voor de eigen inwoners beschikbaar. Dit principe zal ook moeten worden bekrachtigd door een raadsbesluit en wegen we per locatie zorgvuldig af.
6. We werken samen vanuit een duidelijke rolverdeling: de corporaties zijn eigenaar en exploitant van de woningen en zijn verantwoordelijk voor een gezonde woonruimteverdeling; de gemeente faciliteert de corporaties waar dat kan. Samen bepalen we de locaties waar de woningen worden gerealiseerd en voor welke periode deze woningen op de aangewezen locaties (ten minste) blijven staan.
7. Ons streven is om woningen met kwaliteit te realiseren. We benutten daarbij zoveel mogelijk de kennis die verankerd is in de samenwerking van de Bouwstroom.
8. We gaan voor duurzame oplossingen en willen zoveel mogelijk woningen realiseren die nauwelijks tot geen negatieve impact hebben op milieu en klimaat; bij voorkeur realiseren we zelfs woningen met een positieve impact op milieu en klimaat. Ook onderzoeken we hoe we kwaliteit kunnen toevoegen aan de omgeving waarin de woningen geplaatst worden. Bijvoorbeeld door het realiseren van extra groen of sociale voorzieningen.
9. Samen onderzoeken we ook hoe we (ruimtelijk-planologische) procedures zo efficiënt mogelijk kunnen inzetten en, waar mogelijk, inkorten.
10. We realiseren ons dat een lange termijnvisie en samenwerking cruciaal zijn voor een positieve business case. Daarom is het onze intentie om op lange termijn gezamenlijk te blijven zoeken naar geschikte locaties voor de (her)plaatsing van de flexwoningen, binnen of buiten de <gemeente>.
11. Integrale aanpak van <gemeente> en <corporaties> is de sleutel tot versnelling ten aanzien van flexwonen.

Uitwerking intenties naar samenwerkingsafspraken – algemeen

1. Gemeente en corporaties stellen samen een rekenmodel op ter bepaling van het exploitatietekort in deze tijdelijke projecten.
2. Corporaties zijn bereid om van een kostendekkend exploitatiemodel uit te gaan.
3. Rijk, gemeente en corporatie spannen zich maximaal in om subsidies en/of de bekostiging van exploitatietekorten voor deze projecten beschikbaar te krijgen.
4. Over eventuele exploitatietekorten in projecten maken gemeente en corporaties aanvullende afspraken, hetzij generiek, hetzij per locatie.

Uitwerking intenties naar samenwerkingsafspraken – specifiek locatie <projectnaam>

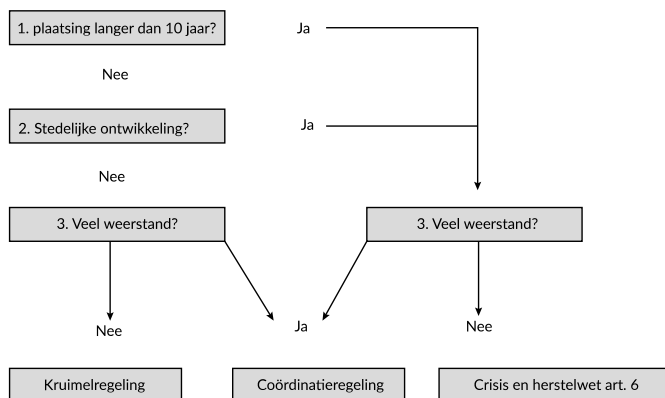
1. Indien (conform het rekenmodel) voor het project <projectnaam> een exploitatietekort overblijft, dan dragen gemeente en de betreffende corporatie dit samen.
2. Voor de locatie Noorderveenweg werken <gemeente> en <corporaties> de komende periode specifieke afspraken uit over de rolverdeling. Vanwege de urgentie en omvang heeft de gemeente in aanvulling op artikel 6 van de intenties ook een rol als trekker/ verantwoordelijke in onder meer het participatietraject en het organiseren van doorzettingskracht in procedures.

BIJLAGE 2. FLEXWONEN: VERVOLGAFSPRAKEN REALISATIE

- Financieel:
 - Uitgangspunten grond- en opstalexplotatie: kostendekkend al dan niet?
 - Subsidies en kostendekking rijk.
 - Zekerheden over herplaatsing.
- Strategische locaties:
 - Behoeft in kaart.
 - Kaders werkvoorraad, portefeuillestrategie.
 - Locaties aanwijzen.
 - Planning/plan na exploitatieperiode.
 - Regionaal/Provinciaal bespreken/organiseren.
- Doelgroepen:
 - Definities en behoeften.
- Kwaliteit:
 - PvE – ruimtelijk, functioneel, technisch, kwaliteit
 - Kwaliteitsniveau algemeen.
 - Impact op businesscase.
 - Organisatie: versnellen voortraject (mogelijkheden verkennen).
 - Noodzaak integraliteit.
 - Helderheid verantwoordelijkheden.
 - Lean & Mean gebiedsontwikkeling.
 - Beschikbaarheid personeel

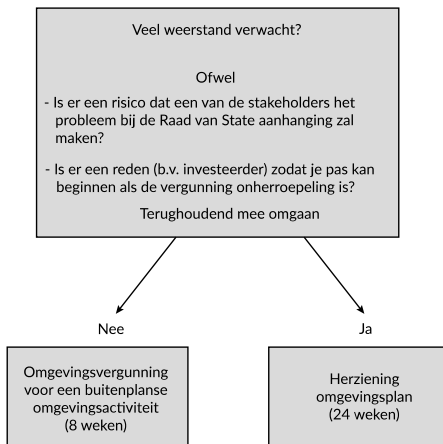
BIJLAGE 3 PROCES RO ONDER HUIDIGE RECHT EN ONDER DE NIEUWE OMGEVINGSWET

Huidig recht (juli 2022)



Huidig recht (juli 2022)

Omgevingswet (verw 1-1-2023)



Omgevingswet (verw 1-1-2023)

BIJLAGE 4 WOONSTANDAARD²

<https://www.conceptueelbouwen.nl/dewoonstandaard>.

BIJLAGE 5 LEESWIJZER MODELCONTRACT¹ VOOR WONINGEN GEBOUWD IN EEN FABRIEK

<https://www.conceptueelbouwen.nl/toolbox>.

BIJLAGE 6 IDEEAALPLANNING REALISATIE FLEXWONINGEN

	Weeknummer												
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13

VERKENNEN													
Inrichten stuurgroep en projectteam													
Vaststellen ambitie													
Vaststellen samenwerkingspartners													
Vaststellen doelgroepen en mix													
Vaststellen PvE zoeklocatie(s)													
Tekenen IOK (ambities en algemene basisafspraken: 'why')													
Uitvoeren locatiescan													
Toetsen vergunningen en bestemmingsplan													
Prioriteren locatie(s)													
Bepalen uitgangspunten Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid, Communicatie													

VOORBEREIDEN													
Opvragen offertes leverancier(s)													
Opstellen eerste businesscase													
Opstellen planning													
Vaststellen aanpak omgevingscommunicatie en - participatie													
Vaststellen rolverdeling betrokken organisaties (uitvoering en exploitatie)													
Vaststellen proces bestuurlijke besluitvorming													
Tekenen IVF (locatie-specifieke basisafspraken: 'where & how')													
Contracteren leverancier(s) units													
Organiseren tijdelijke ontheffing (10/15jr)/gedoogvergunning/ omgevingsvergunning													
Informeren en betrekken omgeving													
Voorbereiden inhuizing doelgroepen													
Finetunen afspraken leveranciers Vaststellen afspraken uitvoering, beheer en onderhoud													
Tekenen SOK (locatie-specifieke uitvoeringsafspraken: 'what')													

REALISEREN													
Uitvoeren grondwerken													
Realiseren nutsaansluitingen, riool, water													
Realiseren Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid, Communicatie													
Plaatsen units													

BIJLAGE 7 FORMATS PARTICIPATIE FLEXWONINGEN <LOCATIE X>

Dit format met handreikingen is bedoeld voor projectleiders, procesmanagers, vastgoedontwikkelaars, participatiemedewerkers en alle anderen die bezig zijn met participatie rond flexwoningen.

Bij dit format horen ook formats voor de verslagen van de participatieweken verkennen, verzamelen, verbinden en verbeelden.

Graag ontvangen wij aanvullingen, aanscherpingen, suggesties en praktijkvoorbeelden die dit participatieproces en formats kunnen verbeteren en/of verstevigen.

Hoofdstuk 1 Aanleiding en doel

- Urgentie woningnood.
- Koppeling coalitieprogramma, omgevingsvisie, woningbeleid, prestatieafspraken, et cetera.
- Eigenaar van en verantwoordelijk voor de participatie is de initiatiefnemer. Dit is degene die de omgevingsvergunning gaat aanvragen.
 - Doel participatie is het verbeteren van het voorgestelde plan en besluitvorming door vroegtijdige betrokkenheid van belanghebbenden.
 - Verbetering plan: betere inpassing in de directe omgeving, bijdrage aan directe omgeving.
 - Verbetering besluitvorming: beter inzicht in alle belangen, zodat afweging beter is te maken.

- *Betrokkenheid omgeving: informeren en raadplegen (participatieladder), informatie halen en brengen, urgentie duidelijk maken, impact (in grootte en tijd) duidelijk maken en scherpstellen, compensatiemogelijkheden ophalen.*

Hoofdstuk 2 Voorgesteld plan

- *Locatie, programma, hoogte, woningtypes, doelgroepen, architectuur, tijdsduur.*
- *Maak het visueel met kaartje, plantekening.*

Hoofdstuk 3 Omgevingsanalyse

3.1. Situatieschets

- *Beeld van de omgeving, fysiek én sociaal.*

3.2. Lopende ontwikkelingen in de omgeving

- *Besluitvorming en/of uitvoeringsprojecten, fysiek én sociaal.*

3.3. Relevante thema's

- *Wat zijn de thema's die nu al op of rond de locatie spelen? Welke thema's zijn relevant ten aanzien van de ontwikkeling van flexwoningen?*
- *Denk aan leefbaarheid, veiligheid, verkeer, groen, voorzieningen, doelgroepen, cultuur.*

3.4. Belanghebbenden

- *Gezien bovenstaande thema's: wie zijn de belanghebbenden die invloed/mogelijke (over)last ondervinden van het voorgestelde plan? Wie zijn belanghebbend in die zin dat zij invloed willen uitoefenen op het plan of een bijdrage willen leveren?*
- *Georganiseerde groepen.*
- *Denk aan bewonerscommissies, vereniging van eigenaren, bewonerscomité, stichtingen, kerken, welzijnsorganisatie, et cetera.*
- *Particulieren.*

Hoofdstuk 4. Mate van participatie en rollen

- *Trede op de participatieladder: informeren en raadplegen. Dit houdt in dat er al een voorgesteld plan ligt, waarover participanten worden geïnformeerd. Ook worden zij gevraagd naar een reactie op het voorgestelde plan. Hier worden expliciet suggesties voor verbetering van het plan gevraagd.*

Een heldere verwachting voorafgaand aan het participatieproces over de mate van participatie en de rollen van eenieder zijn cruciaal.

- *Rol belanghebbenden: aanvullende informatie geven ter verbetering van het plan, reacties geven voor de besluitvorming, suggesties voor verbetering plan en/of compensatie voor mogelijke overlast.*
- *Rol gemeenteraad: besluitvormend op het resultaat.*
- *Rol bestuurder: uitdragen van voorgesteld plan, besluitvorming voorbereiden door bereidheid planverbetering en breed opgehaalde reacties aan gemeenteraad ter afweging mee te geven.*
- *Rol ambtelijk apparaat: faciliteren en uitvoeren participatieproces.*
- *Rol initiatiefnemer: uitdragen voorgesteld plan, open houding ten opzichte van de reacties, bereidheid tot planverbetering en/of compensatie voor mogelijke overlast.*

Hoofdstuk 5. Planning en participatieproces

De tijdsduur van dit gestandaardiseerde participatieproces is ingekaderd tot een viertal fases: verkennen, verzamelen, verbinden en verbeelden. Voor ieder van deze fases hebben we een week ingeruimd. Aan het einde van iedere week ligt er een verslag van het opgehaalde resultaat. Dit is een zeer intensief en geconcentreerd proces, waarbij de voorspelbaarheid van de stappen belangrijker is dan de daadwerkelijke duur.

Week 1 Verkennen

Deze week start met communicatie van het voorgestelde plan. Op hetzelfde moment begint de verkenning. Wat zijn de eerste reacties? Hoe wordt er gereageerd? Wat zijn de emoties en hoe groot zijn deze? Waar zitten de grootste zorgen/kansen?

- Datum.....tot datum.....
- Besluit college op participatieplan d.d.....
- Informatiebrief belanghebbenden d.d.....
- Raadsinformatiebrief d.d.....
- Persbericht d.d..... - Gesprekken met onder andere.....
- Voorbereiding week 2.
- Participatieverslag week 1 gereed d.d....

Week 2 Verzamelen

Deze week is een belangrijke week om zo breed mogelijk en zoveel mogelijk reacties op het voorgestelde plan op te halen. Hoe meer input, hoe beter.

- Datum.....tot datum.....
- Bijeenkomst 1 (inloop) d.d.....
- Straatinterviews d.d.....
- Enquêtes d.d.....
- Participatieverslag week 2 gereed d.d....

Week 3 Verbinden

Deze week worden de reacties getoetst op volledigheid en het plan verbeterd. Wanneer verbetervoorstellen niet zijn over te nemen, is een goede motivatie belangrijk.

- Datum.....tot datum.....
- Bijeenkomst 2 (plenair en world café) d.d.....
- Participatieverslag week 3 gereed d.d.....

Week 4 Verbeelden

In deze week wordt het resultaat van het participatieproces vastgelegd en toegevoegd aan de besluitvormingsstukken. Het plan is verbeterd en er ligt een goede motivatie waarom sommige verbeteringen niet zijn overgenomen.

- Datum.....tot datum.....
- Participatieverslag gereed d.d.....
- Verbeterd plan inclusief motivatie d.d.....
- Inrouten besluitvorming college/raad d.d.....
- Delen participatieverslag en verbeterd plan met belanghebbenden d.d.....

6. Communicatieplan

- Kernboodschap.
- Communicatiekanalen.
- Q&A's voor medewerkers tijdens bijeenkomst.
- Persmomenten.
- Duidelijkheid over wie communiceert wat en wanneer.
- Communicatie met gemeenteraad (zo rechtstreeks mogelijk tussen project, portefeuillehouder en griffie/raad).

7. Organisatie en middelen

Kleine participatiegroep die bestaat uit:

- Participatiemedewerker initiatiefnemer.
- Communicatiemedewerker gemeente.
- Projectleider initiatiefnemer.

- Projectleider/coördinator gemeente.
- Wijkmanager of andere functionaris (bijvoorbeeld wijk- of projectconsulent van de corporatie) die al contacten heeft op locatie.
- Ondersteuning.

● *Bovenstaande medewerkers moeten in deze weken veel tijd hebben en snel kunnen schakelen met projectleiders/managers/bestuurders, als dat nodig is. Om snelheid én kwaliteit te leveren moeten de communicatielijnen open staan. In de praktijk zal dit betekenen dat deze professionals zijn vrijgesteld van andere werkzaamheden om de participatieklus te klaren.*

● *De vaardigheden van de leden van de participatiegroep zijn excellent: bestuurlijke sensitiviteit, advieskracht, flexibiliteit, praktisch en pragmatisch, daadkracht, empathisch, stevig communicatief.*

● *Middelen zijn bijvoorbeeld budget voor huur van locatie voor bijeenkomsten, inzetten online participatietools, extra ondersteuning, enquêteurs, flyers, et cetera. Daarnaast moeten er uren beschikbaar worden gesteld voor de participatieweken en de voorbereiding ervan.*

Formats uitgewerkt per week

Format week 1: Verkennen

Deze week start met het versturen van een informatie- en uitnodigingsbrief aan belanghebbenden. In de brief staat concrete informatie over het voorgestelde plan. Plus een uitnodiging voor een concrete datum en tijdstip om vragen te kunnen stellen en een reactie te kunnen geven. Ook geeft de brief aan hoe men digitaal kan reageren. Contactgegevens van de participatiemanager van de initiatiefnemer worden gedeeld. De bestuurders van initiatiefnemer (directeur) en gemeente (wethouder) ondertekenen de brief.

Tegelijkertijd met de brief aan belanghebbenden wordt de gemeenteraad geïnformeerd.

Direct na het informeren van belanghebbenden en gemeenteraad wordt een gezamenlijk (initiatiefnemer en gemeente) persbericht uitgedaan.

Deze week wordt benut door bilaterale gesprekken te voeren met de belangrijkste belanghebbenden. Dit zijn degenen die het grootste netwerk hebben, een goed inzicht hebben in de impact van het voorgestelde plan, invloedrijk zijn, et cetera. Doel is een goede voorbereiding van week 2 en het eventueel aanvullen en/of aanscherpen van de omgevingsanalyse.

Datum	Wie	Gesproken met	Aandachtspunten
Analyse gesprekken: Aanvulling omgevingsanalyse: Thema's eerste participatiebijeenkomst:			

Format week 2: Verzamelen

Deze week start met een inloopbijeenkomst waar belanghebbenden vragen kunnen stellen en reacties kunnen geven. Het doel is nadrukkelijk om het gesprek aan te gaan, vragen te beantwoorden, reacties te vragen en niet te veel te 'zenden'. Er is geen plenair onderdeel, wel communicatieve elementen zoals panelen die het plan tonen. De bestuurders zijn aanwezig om mensen te ontvangen en vragen te beantwoorden. Raadsleden zijn niet expliciet uitgenodigd, maar zijn welkom om de sfeer te proeven en mee te luisteren. Pers is welkom. Denk aan verschillende manieren waarop mensen hun reactie kunnen geven. Een ideeën-box, reactieformulieren, geeltjes plakken, flipovers, et cetera. Ook het nabellen van mensen kan worden aangeboden.

Tegelijk met de inloopbijeenkomst is deze week een digitaal loket geopend waar mensen kunnen reageren. Dit kan via een online participatietool (Mett, Citizenlab, et cetera) en website.

Om de reactie van de 'stille meerderheid' op te halen zijn inzetbaar een burgerpanel, straatinterviews op locatie, huis-aan-huis enquêtes, et cetera.

Aan het einde van deze week wordt alle informatie verzameld en zo feitelijk mogelijk, geanonimiseerd, weergegeven.

Tot slot worden aan de hand van de reacties planverbeteringen verkend.

Activiteit	Thema	Reactie
Inloopbijeenkomst		
Social media		
Website		
Straatgesprek		
Enquetes		
Burgerpanel		
Planverbetering:		

Format week 3: Verbinden

Deze week start met de tweede participatiebijeenkomst. Deze bijeenkomst begint met een plenair gedeelte met een terugblik op week 2 en het delen van de resultaten. Ook wordt aangegeven welke planverbeteringen mogelijk zijn. In het tweede deel van de bijeenkomst worden aanvullende reacties gevraagd op de resultaten van week 2 en/of op de voorgestelde planverbeteringen. Dit kan in een 'world café' setting, met het themagericht vragen naar reacties.

De week eindigt met het zo feitelijk mogelijk, geanonimiseerd, weergeven van de aangevulde reacties en het verbeteren van het plan.

Activiteit	Thema	Reactie
Bijeenkomst 2		
Planverbetering:		

Format week 4: Verbeelden

In deze week worden de verslagen van week 1 (verkennen), week 2 (verzamelen) en week 3 (verbinden) samengevoegd. En samen met een motivatie en het verbeterde plan ter besluitvorming aangeboden aan college en/of gemeenteraad. Het verslag, de motivatie en het verbeterde plan deelt men tegelijkertijd met belanghebbenden. Daarbij wordt ook informatie gegeven over het vervolg van het proces. Zoals openbare insprek- en/of bezwaarmogelijkheden. De resultaten van besluitvorming worden teruggekoppeld aan belanghebbenden. Hierna neemt de projectcommunicatie over de uitvoering het over.

Participatieverslagen	Thema	Reactie	Overgenomen
Week 1			Wel/niet
Week 2			
Week 3			
Totaal analyse participatieverslagen: Concrete Planverbetering: Motivatie niet doorgevoerde verbeteringen:			

BIJLAGE 8 DE DEELNEMERS VAN HET EXPERTEAM

De deelnemers van het expertteam Flexwonen:

Lennart Graaff	Gemeente Zaanstad
Berend Jan Brijder	Gemeente Eindhoven
Rob Posthouwer	Gemeente Utrecht
Jeroen Mulder	Provincie Brabant
Xander Hendriks	Rijksvastgoedbedrijf
Joost van Hoek	Rijksvastgoedbedrijf
Harry Platte	Woningcorporatie Parteon
Monique Kwaak	Woningcorporatie Parteon
Richard Winkels	Woningcorporatie de Alliantie
Friso de Zeeuw	Friso advies
Arjan Bregman	Instituut voor Bouwrecht
Martin Bosch	Woningmakers NL, Expertteam Woningbouw

Redactie handboek: Martin Bosch, Woningmakers NL, Expertteam Woningbouw

Trekker expertteam: Xander Hendriks, Rijksvastgoedbedrijf