

Handboek plaatsen flexwoningen



Versnellen in een wereld die tempo niet standaard als kwaliteit ziet

Versie 1.3 (20-4-2023)

1 INHOUDSOPGAVE

2	Inleiding	4
2.1	Waarom dit handboek?	4
2.2	Voor wie is dit handboek?	4
2.3	Welke beslissingen zijn van belang?	4
3	Bouwen op tijdelijke locaties vraagt een andere aanpak	6
3.1	Waarom een andere aanpak?.....	6
3.2	Omgevingsaspecten	6
3.3	De Omgevingsvergunning in de Omgevingswet	7
3.3.1	Splitsing bouwtechnische eisen en omgevingskwaliteit.....	7
3.3.2	Bouwtechnische eisen	7
3.3.3	Eisen aan de omgevingskwaliteit.....	7
3.3.4	Strenger of soepeler.....	7
3.3.5	Geen schuifmogelijkheid.....	8
3.3.6	Richtlijnen met afwijkingmogelijkheden	9
3.3.7	Maatwerk.....	9
3.4	Het Bouwbesluit na verplaatsing	9
4	Organisatie en sturing	11
4.1	Vast kernteam.....	11
4.2	Houding en gedrag.....	11
4.3	Sluit aan op lopende initiatieven	12
4.4	Programmastructuur	12
4.5	Relevante rollen.....	12
4.6	Hoe wordt overlegd en besloten?	13
5	Aan de slag: fasering en stappenplan.....	15
5.1	Fasering.....	15
5.2	Intentieovereenkomst (IOK)	16
5.3	Intentieverklaring Versnellen Flexwonen (IVF).....	16
5.4	Samenwerkingsovereenkomst (SOK).....	16
5.5	Businesscase	17
5.6	Levensduur — sturen op aanschaf en herplaatsing van de woningen.....	17
6	Participatie — hoe doe je dit samen met de omgeving?	19
6.1	Verbeteren van het plan.....	19

6.2	Standaard participatieproces.....	20
6.3	Aanbevelingen	20
7	Knelpunt energieaansluiting	22
7.1	Verlagen van het aansluitvermogen van de woningen	22
7.2	Eigen energieopwekking.....	22
7.3	Opwekking restenergie	22
8	Bijlagen	24
8.1	Intentieverklaring Versnellen Flexwonen — IVF.....	25
8.2	Flexwonen: vervolgafspraken realisatie	27
8.3	Proces RO onder huidige recht en onder de nieuwe Omgevingswet.....	28
8.4	Ideaalplanning realisatie flexwoningen	29
8.5	Andere documenten / verwijzingen	30
8.6	Formats Participatie flexwoningen <Locatie X>.....	31
8.7	Deelnemers bij de totstandkoming van het handboek	37

2 INLEIDING

2.1 WAAROM DIT HANDBOEK?

Nederland staat voor de opgave om de komende jaren veel nieuwe, kwalitatief goede woningen te bouwen. Deze opgave is onmogelijk te realiseren met alleen traditionele bouw. Om de behoefte aan huisvesting op te vangen van alle groepen die in Nederland (komen) wonen, is het urgent dat de woningbouw snel kan inspelen op actuele ontwikkelingen.

Flexwoningen zijn een van de antwoorden op deze uitdaging. De huidige praktijk van de bouw van flexwoningen gaat echter vaak niet snel genoeg. Uit ervaring blijkt dat, als deze flexibel plaatsbare woningen worden neergezet via een regulier proces, het uiteindelijk nog steeds minimaal twee tot drie jaar duurt voordat bewoners er gebruik van kunnen maken.

Voor een groep betrokken professionals die allemaal vanuit hun eigen rol (gemeente, provincie, corporatie, rijksoverheid) te maken hebben met de bouw van flexwoningen, was dit aanleiding om met elkaar in overleg te gaan. Kan het sneller? Waarom duurt het lang en welke ingrepen zou je in het systeem kunnen doen om het proces te versnellen? In dit handboek beschrijven wij een werkwijze die het plan- en bouwproces terugbrengt tot grofweg zes maanden.

2.2 VOOR WIE IS DIT HANDBOEK?

Dit handboek is bestemd voor projectleiders van corporaties en gemeenten. Het handboek helpt om leidinggevenden en bestuurders inhoudelijk inzicht te geven hoe de aanpak van flexibel bouwen werkt en geeft zo concreet mogelijk handvatten om direct aan de slag te gaan.

Het handboek is om te beginnen gericht op flexwoningen van corporaties. In tweede instantie kan de aanpak ook nuttig zijn voor andere ontwikkelaars (commercieel, gemeenten).

2.3 WELKE BESLISSINGEN ZIJN VAN BELANG?

Bij flexwoningen geldt dat voor elk project vier belangrijke voorwaarden moeten zijn ingevuld 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 wil gaan plaatsen. Dit kan lokaal verschillen, maar als het niet duidelijk is moet deze duidelijkheid snel komen. De lokale discussie kan daarmee gaan over hóe gemeente en corporatie de woningen (voor spoedzoekers, maar ook voor lokale bewoners) gaan realiseren, en niet over de vraag óf ze dit gaan doen.
2. Het vinden van en besluiten over **een geschikte locatie**. De locatie moet veilig zijn en de impact van flexwoningen op de natuur moet gering zijn. Hierbij speelt mee dat flexwoningen – als ze voldoen aan de juiste eisen - bouwtechnisch een relatief duurzame oplossing zijn.
3. Het rond krijgen van de **financiering** (weergegeven in een business case). De financiering is vooral afhankelijk van de manier en de termijn waarop de business case loopt en het aantal verplaatsingen. Het rond krijgen van de financiering vraagt dus om de mogelijkheid om verder te kijken dan de eerste plaatsing van de flexwoningen. We moeten het dus zo organiseren dat woningen worden afgeschreven over de hele levensduur (meestal vijftig jaar). Betrokken partijen vinden nu vaak het risico van herplaatsing te groot. Dat verandert als de businesscase rekening houdt met een aantal verplaatsingen. Ook moet er aandacht

voor zijn dat voor flexwoningen in de toekomst een vervolglocatie na verplaatsing beschikbaar komt.

4. Het zorgen voor **draagvlak** vanuit de omgeving op hoe de woningen worden gerealiseerd (niet op de vraag *of* ze er komen) (via participatie). Bij woningbouwprojecten in het algemeen is draagvlak in de omgeving cruciaal, en dat geldt zeker ook voor flexwoningen. Heldere afspraken tussen gemeente en corporatie over het aantal woningen geven focus op de uitwerking. Daarbij geldt dat flexwoningen een kwalitatief goede uitstraling moeten hebben en weinig impact op het milieu. Hedendaagse flexwoningen kunnen daaraan voldoen, regelmatig zelfs beter dan traditionele woningen. Daarmee zijn flexwoningen een goede oplossing voor zowel aandachtgroepen als andere woningzoekenden.

3 BOUWEN OP TIJDELIJKE LOCATIES VRAAGT EEN ANDERE AANPAK

3.1 WAAROM EEN ANDERE AANPAK?

De plaatsing van flexwoningen vraagt een andere, vernieuwende aanpak. Dit omdat het traditionele proces — ook bij dit type woning — een doorlooptijd heeft van minimaal twee tot drie jaar. Om dit te beperken tot ongeveer zes maanden is een andere werkwijze nodig. We doen daarom handreikingen om de vier voorwaarden uit het vorige hoofdstuk goed vorm te geven in een verkort proces voor de plaatsing.

3.2 OMGEVINGSASPECTEN

Partijen moeten bij het plaatsen van flexwoningen rekening houden met omgevingsaspecten binnen de ruimtelijke ordening die voortkomen uit het huidige recht. Dit zijn:

- Archeologie
- Cultuurhistorie
- Bodem
- Natuur
- Water (veiligheid; kwantiteit en kwaliteit)
- Externe veiligheid
- Verkeer (inclusief parkeren)
- Geluid
- Trillingen
- Geur
- Luchtkwaliteit
- Bedrijven- en milieuzonering
- Gezondheid
- Ladder voor duurzame verstedelijking
- Energie
- MER-beoordeling
- Kabels en leidingen
- Welstandsadvies
- Eventuele extra aspecten, toegevoegd door de lokale en provinciale overheid

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

→ Voor de aanpak als projectleider is het van belang om snel inzichtelijk te hebben welke aspecten een rol kunnen gaan spelen en welke partijen hierbij moeten worden betrokken. Welke advies moet je inwinnen om de volgende stap te kunnen zetten?

3.3 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.

3.3.1 Splitsing bouwtechnische eisen en omgevingskwaliteit

De Omgevingswet (Ow) maakt onderscheid tussen bouwtechnische eisen aan de woning en de omgevingskwaliteit. Voor beide is meestal een vergunning nodig. Wanneer dat niet het geval is, bijvoorbeeld als een melding voldoende is, moet in ieder geval wel worden voldaan aan de inhoudelijke eisen.

3.3.2 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' kunnen stellen aan de woning voor milieu- en prestatie-eisen. Omdat standaardisering is gewenst om industrieel bouwen te bevorderen, 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, dus ook de productie van flexwoningen, is gebaat bij uniformiteit van bouwtechnische eisen. Daarom verdient het aanbeveling om extra gemeentelijke eisen boven op het Bouwbesluit (huidige wetgeving) respectievelijk het Bbl (onder de Omgevingswet) achterwege te laten.

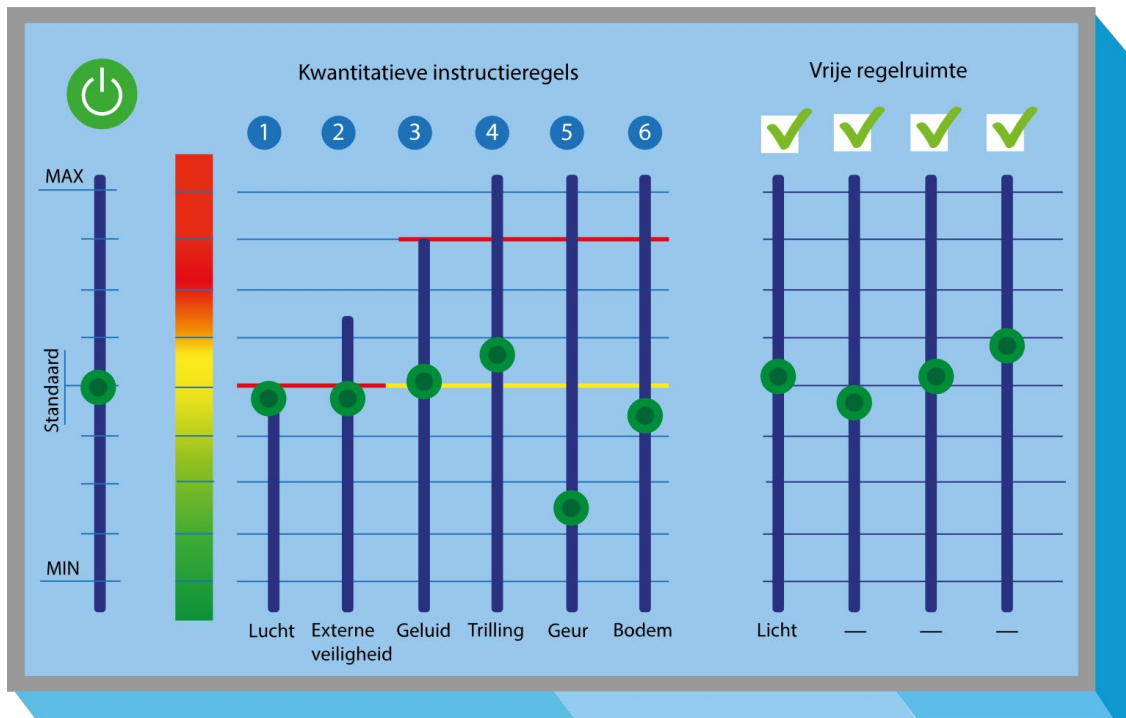
In dit licht is ook aan te bevelen om goed te kijken naar regionale duurzaamheidsconvenanten die (onder meer) aanzetten tot het stellen van extra bouwtechnische eisen. Het is belangrijk om industrieel gebouwde woningen en flexwoningen hiervan uit te zonderen.

3.3.3 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.

3.3.4 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. Op onderdelen kunnen gemeenten binnen een bepaalde bandbreedte als het ware schuiven op een mengpaneel.



Ruimte om te schuiven is er vooral voor de aspecten geluid, geur en trillingen. Op specifieke, gevoelige locaties is bijvoorbeeld denkbaar dat de locatie enkel kan worden benut door het toelaten van een hogere geluidbelasting aan de gevel. Het gebruik van het schuifje in deze richting vereist een deugdelijke argumentatie waar het Bkl uitgebreide aanwijzingen voor geeft. De belangrijkste argumenten om de standaardnorm zo aan te passen zijn de maatschappelijke urgentie van het plaatsen van flexwoningen en het feit dat deze tijdelijk op de betreffende locatie staan. Naarmate de gemeente meer geluidshinder toestaat, zal de argumentatie steviger moeten zijn.

Het verdient aanbeveling met de mogelijkheden van het mengpaneel rekening te houden bij het aanwijzen van locaties voor flexwonen. Het ligt in de rede om bij locaties voor flexwonen in ieder geval geen zwaardere eisen te stellen dan de standaardwaarde. Een gemeente zou ook een stap verder kunnen gaan en kiezen voor een beleidslijn die stelt dat voor flexwoonlocaties het soepeler 'basisbeschermingsniveau' voldoende is, met de daarbij behorende grenswaarde. Daarbij is het uitgangspunt dat de woningen standaard een hoge kwaliteit hebben.

3.3.5 Geen schuifmogelijkheid

Voor bepaalde omgevingsaspecten bestaat niet of nauwelijks de mogelijkheid om te schuiven met standaardnormen. Voor woonlocaties zijn de belangrijkste de natuurregeling (Habitat- en Vogelrichtlijn; Natura 2000-gebieden), luchtkwaliteit en veiligheid. Deze normen liggen dus vast, maar bij het toepassen van deze normen is soms een strikte toepassing mogelijk en soms een soepeler, meer meedenkende beoordeling.

Voorbeeld

Op de beoogde woonlocatie komt een beschermd diersoort voor. Omdat de habitat op deze plek verdwijnt, moet de initiatiefnemer een alternatief leefgebied zoeken en inrichten. 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 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. Als regel is voor tijdelijke projecten geen welstandsadvies nodig en kan het college ook bepalen dat welstand niet wordt getoetst (artikel 2.10 lid 1d Wabo). De verwachting is echter dat de meeste gemeenten het welstandsadvies zullen handhaven. 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 (bijvoorbeeld gerelateerd aan de Product Markt Combinaties (PMC's) uit de woonstandaard¹. Dan kan vervolgens de toetsing bij het individuele bouwplan achterwege blijven.

Om juridisch-planologische groen licht te krijgen voor de bouw van flexwonen buiten het bestaand stedelijk gebied, moeten gemeenten ook onder de Omgevingswet rekening houden met de ladder van duurzame verstedelijkin²g. 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.

3.3.6 Richtlijnen met afwijkingsmogelijkheden

Voor enkele omgevings- en inrichtingsaspecten gelden weliswaar geen wettelijke normen of eisen maar wel adviezen en richtlijnen. Dat geldt bijvoorbeeld voor wegen en parkeren. Kennisplatform CROW heeft hiervoor richtlijnen geformuleerd³. Overheden kunnen hiervan afwijken met een goede motivatie. Voor de afstand tussen bedrijven en woningen zijn richtlijnen te vinden in de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering'. Ook hier is afwijking van de richtlijnen in beginsel beargumenteerd toegestaan, met een beroep op urgentie en tijdelijkheid.

3.3.7 Maatwerk

De urgentie en tijdelijkheid van flexwonen maken dat ook omgevingsrechtelijk 'lastige' locaties in aanmerking komen die alleen met maatwerk zijn in te passen. Voor elk complex flexwoningen geldt uiteraard dat een behoorlijke leef- en milieukwaliteit gewaarborgd moet zijn. Het gaat daarbij om de integrale beoordeling van de locatie als geheel, niet om het feit dat van één of enkele richtlijnen wordt afgeweken. Dit integrale perspectief is ook verweven in de achterliggende gedachte van de Omgevingswet. Het komt ook terug in het idee van het eerder beschreven mengpaneel.

→ Voor een projectleider is het van belang om snel in beeld te hebben welke RO-procedure je kunt volgen en welke keuzes het college van een gemeente hierin wil maken.

3.4 HET BOUWBESLUIT NA VERPLAATSING

Bij de eerste plaatsing van een 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, zou deze vergunning tot in lengte van dagen voldoen aan de bepalingen op het moment van de bouw. In dat geval hoeft de vergunning in de

¹ Zie <https://www.conceptueelbouwen.nl/dewoonstandaard>

² Zie <https://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/gebiedsontwikkeling/ladder-duurzame/>

³ Zie <https://www.crow.nl/thema-s/parkeren>

toekomst niet opnieuw te worden getoetst aan eventuele strengere eisen in nieuwe versies van het Bouwbesluit.

Mocht een flexwoning na verloop van tijd worden verplaatst naar een andere locatie, dan is een belangrijke vraag of een flexwoning opnieuw moet worden getoetst aan het Bouwbesluit. Als een extra toets nodig zou zijn, dan is onzeker of de woning in die vorm is te herplaatsen. Dat kan leiden 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.

Idealiter is het niet nodig om een flexwoning bij verplaatsing opnieuw te toetsen aan het Bouwbesluit. We spreken dan van “rechtens verkregen niveau”. Ter vergelijking: als je bij een permanente woning na tien jaar gaat verbouwen, maak je de deuren ook niet hoger omdat het Bouwbesluit in de tussentijd is veranderd.

➔ **Als projectleider is bovenstaande passage van belang als je bestaande flexwoningen inkoopt die al op een andere locatie staan. In de businesscase valt bovenstaand risico onder het risico op herplaatsing.**

4 ORGANISATIE EN STURING

4.1 VAST KERNTTEAM

Een belangrijk deel van de voorbereiding voor de bouwaanvraag van flexwoningen zit in de onderzoeken naar de achttien omgevingsaspecten uit paragraaf 3.2.

Omdat het belangrijk is om het proces zoals omschreven in dit handboek goed te volgen, heeft het meerwaarde om een vast team te formeren. Bij voorkeur bestaat het team uit specialisten die meer dan gebruikelijk doorloopsnelheid als kwaliteit zien van een nieuwbouwproject. De specialismen binnen het team vloeien voort uit de eerder genoemde achttien omgevingsaspecten. In elk geval zitten in het vaste team een stedenbouwkundige, een verkeerskundige, een milieuspecialist, een archeoloog, een stikstofspecialist en een specialist duurzaamheid.

Het team is verantwoordelijk voor een aanpak die de achttien aspecten voor de ruimtelijke ordening juridisch en inhoudelijk onderbouwt.

Kenmerken van de aanpak:

- Het team jaagt aan en zorgt dat de doorloop zo kort mogelijk is.
- Het team zorgt dat alles in één keer goed wordt georganiseerd en juridisch afgebakend.
- Het team zorgt dat direct alle aspecten in beeld komen die relevant zijn voor dit project.
- Het team heeft oog voor samenhang tussen de aspecten (efficiëntie en effectiviteit).

➔ **Als projectleider lijkt het logisch om een klein kernteam te organiseren en in een aantal sessies alle specialisten (meestal binnen de gemeente) die de diverse omgevingsaspecten onder hun verantwoordelijkheid hebben bij het project te betrekken. Het kernteam blijft actief gedurende het hele project, de grote groep is oproepbaar.**

4.2 HOUDING EN GEDRAG

Doorgaans zijn ruimtelijke procedures primair gericht op kwaliteit. De duur van de procedures is navenant. Nu de woningnood hoog is en er flexwoningen op de markt zijn die in enkele dagen kunnen worden gebouwd, wringt de duur van deze procedures. Immers: juist nu is het wenselijk om snel nieuwe woningen te realiseren.

Zeker in het geval van flexwoningen zijn er argumenten om meer snelheid te brengen in de procedure. Bij de plaatsing van tijdelijke woningen maakt de voorbereidingstijd een nog groter deel uit van de levensduur van de locatie. Dat flexwoningen worden gebouwd in modules, betekent bovendien dat er minder ruimte is om het ontwerp aan te passen. Daarom kan bij flexwoningen snelheid juist een graadmeter zijn voor een goede procedure.

Een werkwijze zoals hierboven geschetst vraagt om een andere houding en gedrag van de betrokken professionals dan bij dit type projecten gebruikelijk is. Dat geldt voor de keuze van een geschikte locatie en ook voor de benadering van de procedure(s) die moeten worden gevolgd.

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.

4.3 SLUIT AAN OP LOPENDE INITIATIEVEN

Flexwoningen bouwen en plaatsen kan sneller als een project aanhaakt bij (landelijke) initiatieven die al lopen. Op moment van schrijven zijn verschillende Bouwstromen in Nederland in gang gezet, heeft de koepel van woningcorporaties Aedes een inkoopprocedure voor 8000 flexwoningen gedaan en heeft het Rijksvastgoedbedrijf in opdracht 2000 woningen besteld. Daarnaast zijn mogelijk tweedehands woningen te koop op de markt. Kijk voor een lijst met mogelijke initiatieven in de bijlage (ook voor eventuele regelingen vanuit de rijksoverheid).

4.4 PROGRAMMASTRUCTUUR

Om de potentie van flexbouwen te benutten, is het raadzaam om verder te kijken dan het individuele project. Het heeft de voorkeur om een programmaorganisatie op te zetten die als doelstelling heeft om jaarlijks een afgesproken aantal flexwoningen te realiseren. Urgentie — ook politiek — is een voorwaarde; alleen dan ontstaat de noodzakelijke druk op het proces en kan op de juiste manier worden gestuurd.

In de praktijk werkt dit als volgt:

- Maak een longlist van locaties waar flexwoningen zijn te realiseren.
- Orden deze locaties op de kans dat hier werkelijk flexwoningen kunnen worden geplaatst (technisch mogelijk, veilig, draagvlak).
- Stel een shortlist vast van het aantal locaties waar de outputdoelstelling het beste snel kan worden gehaald.
- Start met de bovenste locatie, de rest volgt. Geleerde lessen worden toegepast in volgende projecten; zo ontstaat lerend vermogen binnen het programma.
- Houd bij de geselecteerde projecten/locaties permanent de vinger aan de pols. Als ergens vertraging of obstructie optreedt, is dat aanleiding de shortlist te muteren en meer kansrijke projecten naar boven te verplaatsen. Zo werkt de organisatie met een dynamische lijst van meerdere locaties.
- Benut de mogelijkheden van een Bouwstromensamenwerking tussen corporaties.

Op bestuurlijk niveau heeft de programmaorganisatie een stuurgroep waarin gemeente en corporatie(s) zitting nemen. De directeur van de gemeente kan met het besluit van de stuurgroep binnen de gemeente ambtelijk commitment bereiken.. Nuttig is als corporatie(s) en gemeente hun handtekening zetten onder een intentieovereenkomst met bijvoorbeeld tien spelregels. Deze overeenkomst onderstreept het gezamenlijke commitment.

Formele afspraken lopen van 'Letter of Intent' en 'Intentieovereenkomst' naar 'Samenwerkingsovereenkomst'. Zie hoofdstuk 5. Deze documenten geven de deelnemende partijen het gedeelde gevoel dat ze elkaar vasthouden en oplossingen vinden in geval van tegenslag.

4.5 RELEVANTE ROLLEN

Om een traject met flexwoningen te realiseren, zijn binnen de projectorganisatie ieder geval de volgende rollen nodig, met een bondige omschrijving van mandaat en competenties. De exacte capaciteit is afhankelijk van het type project of programma.

A. Gemeente: projectleider publiek

- Projectleider die niet enkel precies volgens een methodiek (bijvoorbeeld 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.

C. Participatiemanager (in overleg bij ofwel gemeente of corporatie)

- Een specialist op het gebied van participatie. Zie hoofdstuk 6.
- Tussen de partijen opereren.
- De participatiemanager zorgt dat (inbreng van) belanghebbenden serieus wordt genomen. 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 drie rollen zijn minimaal nodig om flexwoningen tot stand te brengen.

Daarnaast speelt een leverancier een grote rol in het project (even afhankelijk van welke samenwerkvorm er wordt gekozen). Welke wens is er vanuit de gemeenten en corporatie en is hiervoor al iets op de markt te krijgen (eerstehands of gebruikt)?

4.6 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 zorgen voor inhoudelijke aansluiting op de organisatie en dienst tegenhanger bij de corporatie
- Optioneel is bemoeienis 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 wordt bereikt.

B. Projectteam:

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

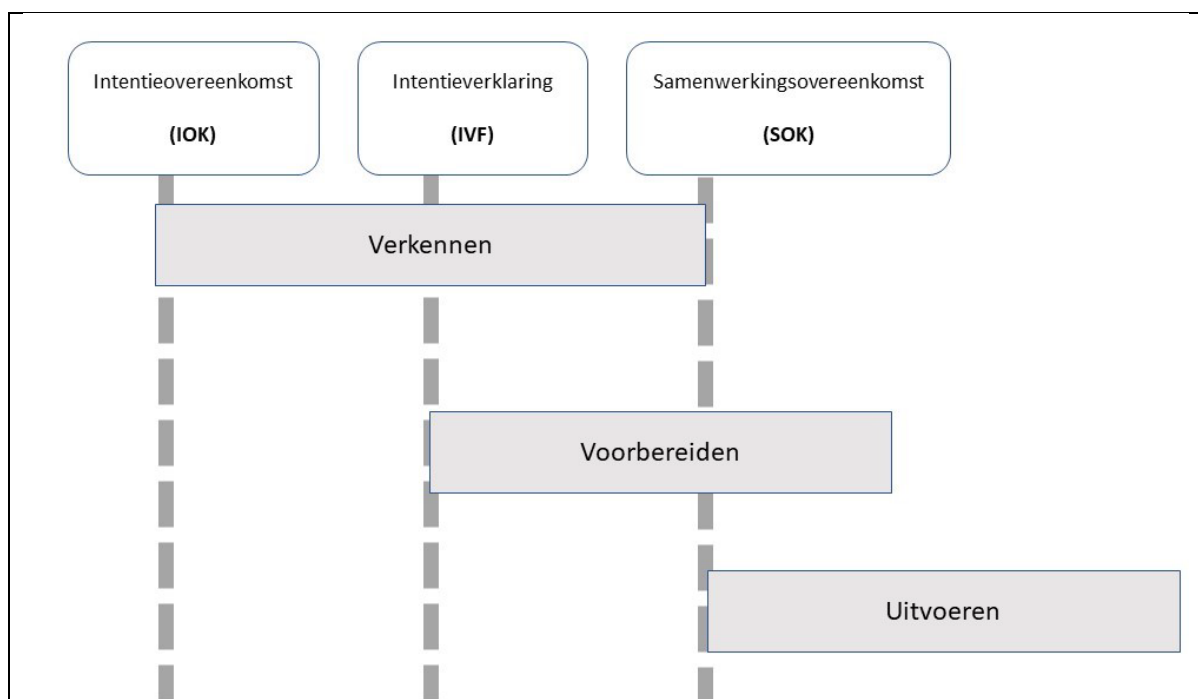
In dit team komen de hiervoor beschreven drie rollen samen onder regie van gemeente. Het projectteam heeft alle disciplines en organiseert en zorgt voor afstemming met vakdisciplines. De projectgroep stuurt op de drie samenwerkingsdocumenten, zoals nader wordt beschreven in het volgende hoofdstuk. Dit is een vast team dat er deels voor vrij is gemaakt.

➔ **Voor een projectleider is het van belang om heldere keuzes te maken in de organisatie van het project. De bovenstaande voorzet kan daarbij helpen.**

5 AAN DE SLAG: FASERING EN STAPPENPLAN

5.1 FASERING

De complexiteit van de opgave vraagt om een organisatie die snel oplossingen voorhanden heeft in het geval van tegenvallers. Voorwaardelijk daarvoor zijn de strategische keuze van het bestuur voor flexwoningen en het gevoelde commitment van alle betrokkenen dat daarbij hoort. Dit maakt dat de relevante partijen al vroeg in het proces samen rond de tafel moeten, zoals de afnemer, gemeente, leverancier en eventueel een bouwpartij voor het op orde brengen van de locatie. Een duidelijke strategische keuze aan het begin van het project en het bijbehorende commitment borgen ook dat sturing tijdens het project gericht zal zijn op vertrouwen, goede afstemming en samenwerking. De deelnemende partijen houden daarbij steeds het einddoel voor ogen.



De analyse hierboven is in meer detail uitgewerkt in de bijlage. De opeenvolgende stappen worden steeds gemarkeerd door een go/no go moment in de vorm van een samenwerkingsdocument, achtereenvolgens de Intentieovereenkomst (IOK), de Intentieverklaring Versnellen Flexwonen (IVF) en de Samenwerkingsovereenkomst (SOK). Met elk van deze go/no go momenten ontwikkelt het project zich meer in detail en neemt de zekerheid toe.

→ **Als projectleider kan deze opzet je helpen bij het inrichten van het project. Afhankelijk van het project kun je ervoor kiezen om een of meerdere van deze overeenkomsten samen te voegen. Soms zal de IOK ook niet nodig zijn omdat er al een geconcretiseerde woondeal is. Het belangrijkste is dat bij alle partijen tijdens het proces voldoende commitment is om uiteindelijk tot uitvoering van de projecten te komen. Hoe je daarop stuurt, kan verschillen per project.**

5.2 INTENTIEOVEREENKOMST (IOK)

Voor een voortvarend proces moeten nationale, regionale en lokale politiek-bestuurlijke afspraken worden vertaald in een intentieovereenkomst (Letter of Intent). Op regionaal en nationaal niveau ligt het voor de hand dit te doen met behulp van de Woondeals die het Ministerie van VRO sluit met alle regio's. Corporatie(s) en de gemeente maken aanvullend projectoverstijgende lokale afspraken, vooral bedoeld om te investeren in het onderling vertrouwen en de samenwerking. Zie voor een voorbeeld bijlage 1.

Het resultaat van deze fase is de keuze voor een locatie op basis van criteria die met elkaar besproken zijn.

- Is de locatie concreet en het ruimtelijk plan voor 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 gebeurt dan ook gezamenlijk.

5.3 INTENTIEVERKLARING VERSNELLEN FLEXWONEN (IVF)

Met de IOK als basis maken de partijen per project een Intentieverklaring Versnellen Flexwonen (IVF). Hierin staan vragen centraal als:

- Kiezen we ervoor om het hele oppervlak van de locatie 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 omgevingsaspecten uit paragraaf 3.2. Het is dus zaak om nu helder te hebben welke aspecten een rol spelen in het project.

Nadat de IVF is afgesloten, wordt de omgevingsvergunning aangevraagd. Dit betekent dus dat alle noodzakelijk onderzoek om deze vergunning aan te vragen moeten zijn afgerond.

Bij het afsluiten van de IVF is idealiter de leverancier al gekozen, zodat partijen samen met die leverancier het vervolg van het proces kunnen inrichten (configuratie woningen, bodemgesteldheid en meer).

Aandachtspunt: De tijd tussen de IVF en de Samenwerkingsovereenkomst (SOK) moet niet te lang worden. De ver doorgevoerde standaardisatie van flexwoningen maakt dit mogelijk.

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

5.4 SAMENWERKINGSOVEREENKOMST (SOK)

De IVF leidt uiteindelijk tot een Samenwerkingsovereenkomst (SOK). Daarmee begint de realisatie. In de SOK staan zaken als de risicoverdeling, eigendom, rollen en uitvoeringsafspraken. Inhoudelijk omvat de SOK zaken als de locatie, grondtransacties, type woningen, aantallen, geld, looptijd, het vervolg daarna, de inrichting van de openbare ruimte en de werkverdeling. De bijlage vermeldt de aandachtspunten voor het vervolg.

5.5 BUSINESSCASE

Voor investeringsvoorstellen maken corporaties normaliter een DCF (Discounted Cash Flow / kasstroom)⁴-berekening met als basis het Handboek Marktwaardering. Doo de opstellers van dit handboek is een rudimentaire berekeningsmethodiek opgesteld. In deze berekening zijn diverse parameters relevant, zoals markthuur, eindwaarde en disconteringsvoet. Zeer binnenkort zal ook een model dat in opdracht van BZK is opgesteld worden gepubliceerd, dan standaard kan worden gehanteerd⁵.

Binnen de businesscase flexwoningen hebben we nu nog te weinig gegevens om deze berekeningsmethode ook toe te passen. Voor flexwoningen gebruiken we daarom nu een exploitatieberekening met variabelen voor inkomsten en uitgaven gedurende de exploitatieperiode.

<i>Nader uit te werken:</i>	<ul style="list-style-type: none">• Het eerste model rekt met de rentevoet van de lening om de toekomstige kasstromen 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 een uitpondscenario (waarbij de woning na vertrek huurder wordt verkocht) in de toekomst mogelijk?• Hoe wordt het energievraagstuk opgelost?• Welke soort installatie passen we toe om energie op te wekken?• Wie is eigenaar hiervan?• Collectief of individueel?
<i>Afspraken met gemeente:</i>	<ul style="list-style-type: none">• 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?

➔ **Er zijn verschillende samenwerkingsvormen mogelijk. In het algemeen is een corporatie afnemer van de woningen en draagt de corporatie ook de kosten voor bouw en woonrijp maken. We zien vaak dat gemeenten initiatiefnemer en aanjager is en soms ook kosten voor haar rekening neemt. Een corporatie is niet aanbestedingsplichtig, een gemeente wel.**

5.6 LEVENSDUUR — STUREN OP AANSCHAF EN HERPLAATSING VAN DE WONINGEN

Hoe de businesscase van flexwoningen er uit ziet, wordt voor een belangrijk deel bepaald door de flexperiode en de vraag of en waar de woning daarna opnieuw wordt geplaatst. Op dit moment worden businesscases voor flexwoningen sluitend gemaakt op verschillende manieren.

Garantstellingen vanuit het rijk kunnen daarin een rol spelen, maar ook netwerksamenwerkingen zoals de Bouwstroom. Daarmee kunnen bestaande inkoop en samenwerkingsorganisaties worden benut en uitgebreid. Zoals met functies als risicodeling en het vinden van herplaatsingslocaties in een groot regionaal gebied.

⁴ Zie: <https://www.gebiedseconomie.nl/content/d/discounted-cash-flow-dcf>

⁵ Zie <https://rekenenrondomwonen.nl/rekenmodellen/exploitatie-van-verplaatsbare-woningen/>

Idealiter bestaat er een situatie waarin partijen de woningvoorraad regionaal of landelijk organiseren. Op die manier kunnen partijen effectiever sturen op de inzet van flexwoningen en ontstaat makkelijker een sluitende businesscase. Immers: hoe groter de schaal waarop flexwoningen worden besteld, beheerd en verplaatst, hoe sneller een project rendabel en te realiseren is.

Een landelijke organisatie zou kunnen zorgen voor efficiënte sturing op de voorraad flexwoningen. Zo'n organisatie zou bijvoorbeeld woningen kunnen leasen of de verplaatsing en risico's daarvan afdekken. Dit maakt de verdeling van risico's logischer en de businesscase sneller sluitend. Zo'n platform van vraag en aanbod — een soort Marktplaats voor flexwoningen — functioneert het best in een groot gebied; minimaal provinciaal, maar beter nog landelijk.

Zolang een dergelijke landelijke organisatie er nog niet is, verdient het aanbeveling om te kijken naar de mogelijkheden van een Bouwstroom of garantiestellingen vanuit de overheid om de risico's van een project beheersbaar te houden. Daarbij kan het helpen als de projectleiding (corporatie en gemeente) op zoek gaat naar mogelijkheden om dit op te schalen.

➔ **Zo lang een landelijke aanpak nog niet bestaat, is het behulpzaam als je als projectleider verschillende opties voor locaties in beeld hebt. We zien in de praktijk dat gemeenten die meerdere locaties op het oog hebben voor (her)plaatsing van flexwoningen eenvoudiger projecten kunnen realiseren.**

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. De Omgevingswet verplicht de initiatiefnemer om bij het aanvragen van een omgevingsvergunning aan te geven of en hoe hij aan participatie heeft gedaan. De gemeenteraad kan participatie 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 is vooral gericht op het verkrijgen van meer inzicht en mogelijkheden tot verbetering. Deze ‘agenda’ maakt dat belanghebbenden gesprekken vaak niet als ‘open’ ervaren, maar meer opvatten als een onderhandeling, 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. In de praktijk kiezen gemeenten dus voor verschillende ambities en vormen van participatiebeleid. Deze veelvormigheid en het feit dat belanghebbenden participatie vaak ingaan als onderhandeling staan versnelling in de weg. Participatieprocessen duren daarom vaak langer dan nodig en veel tijd gaat zitten in het ontwikkelen van maatwerk. Dat verdraagt zich slecht met de urgentie van flexwonen.

Als de initiatiefnemende partijen vooraf duidelijkheid geven over het doel, vorm en tijdsduur van participatie, maakt dat het proces tegelijk beter en sneller. 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 omgeving een heldere, onomwonden boodschap geeft: óf de flexwoningen er komen staat niet ter discussie, wel de manier waarop deze worden gerealiseerd. In een dergelijk participatieproces gaat de organisatie dus niet met een “blanco blaadje” naar de buurt. In tegendeel: hoe meer concrete informatie over aantallen, doelgroepen, architectuur en tijdsduur voorhanden is, hoe beter. Wel is 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 van meet af aan duidelijk is dat bestaand, en wellicht conflicterend, beleid hiermee niet meer van toepassing is.

Het participatieproces voor flexwoningen richt zich dus op het verbeteren van het plan en de kwaliteit van besluitvorming. De participatieladder benoemt deze vorm als ‘raadplegen’. Hoe? Door de belanghebbenden te betrekken in een vroegtijdig stadium en met maximale duidelijkheid over de voorgestelde plannen en de kaders. Op deze manier worden de reacties en verbeteruggesties opgehaald en waar mogelijk meegenomen in de plannen. Verbetering van het plan houdt in: een betere inpassing in de directe omgeving en waar mogelijk een bijdrage leveren aan diezelfde omgeving. Met verbetering van de besluitvorming wordt bedoeld: beter inzicht bieden in de belangen, zodat de afweging beter is te maken.

Met betrokkenheid van de omgeving wordt bedoeld: informeren en raadplegen (termen uit de participatieladder), informatie halen en brengen, urgentie duidelijk maken, impact (in grootte en tijd) duidelijk maken, en tot slot mogelijkheden ophalen om de omgeving te compenseren. Als het participatieproces op de hierboven omschreven manier vorm krijgt én wordt ingekort tot een

beperkt aantal momenten, moet dat proces wel van goede kwaliteit zijn. Dit stelt hoge eisen aan de capaciteit van de organisatie en haar mensen.

6.2 STANDAARD PARTICIPATIEPROCES

Om het participatieproces af te ronden binnen een overzichtelijke tijd, is een standaard participatieproces ontwikkeld. Bij een gedegen voorbereiding, met een omgevingsanalyse en een heldere verwachting over het participatiedoel en rollen, is het hele participatieproces te doorlopen in vier weken. Hierbij heeft elke week een specifiek karakter en doel. Het resultaat van het proces 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 uitvoerbaar zijn, is het belangrijk om goed te motiveren waarom.

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

De vierde week is bestemd om het resultaat van het participatieproces vast te leggen en toe te voegen aan de stukken waarover een besluit moet worden genomen. Er ligt nu een beter plan, aangevuld met een goede motivatie waarom sommige verbeteringen niet zijn overgenomen.

6.3 AANBEVELINGEN

Gemeenten doen er goed aan het standaard participatieproces voor flexwoningen in het eigen repertoire op te nemen. Het verkorte participatieproces 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 inzicht te bieden en plannen te verbeteren. Een inspirerend voorbeeld is het participatiebeleid van de gemeente Eindhoven⁶.

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. Zorg dat dit aansluit bij de behoefte van belanghebbenden? Hoe breng je over het voetlicht van dit project de lokale gemeenschap brengt?
- Regelmatig blijkt dat flexwoningen te maken hebben met beeldvorming dat ze lelijk zijn. De referentie is die van containerwoningen uit de vorige eeuw. Hedendaagse flexwoningen

⁶ Zie <https://www.eindhoven.nl/bouwen/bouwprojecten/intake-nieuwe-bouwinitiatieven/participatie-bij-bouwplannen-en-initiatieven>

hebben een volstrekt andere uitstraling en doen 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 rond de bouwlocatie speelt.
- Gebruik goede voorbeelden.
- Kijk of een mogelijke leverancier woningen kan laten zien.
- Neem de belanghebbenden serieus en communiceer ook op die manier.
- Laat het netwerk van woningcorporaties meedenken.
- Betrek het sociaal wijkteam van de gemeente en maak (via het wijkteam) een coalitie met zorginstanties danwel bedrijfsfunctionarissen. Achterliggend doel is om zicht te hebben op bij welke locaties er draagvlak in de omgeving is.
- Betrek het omliggende bedrijfsleven.
- Maak een krachtenveldanalyse per locatie (via wijkteam), en kies vervolgens.
- Zorg dat de corporatiebestuurder en de wethouder de wijk in trekken.

→ Participatie is een vak apart, en als projectleider is het van belang om dat te beseffen. Haal als het enigszins kan een expert in je team om dit op te pakken. Wees daarnaast helder over de kaders van de participatie. Waar hebben betrokkenen wel invloed op en waarop niet (meer)?

7 KNELPUNT ENERGIEAANSLUITING

Bij het realiseren van flexwoningen is de planning altijd cruciaal. De periode tussen het bestellen van de woningen en de ingebruikname van de woningen moet zo kort mogelijk zijn. Gebleken is dat in dit traject de elektrische aansluiting één van de grote bottlenecks is. Om dit knelpunt weg te nemen moeten de flexwoningen zelfstandig kunnen functioneren zonder koppeling met het energienet, ten minste tot het moment waarop een elektriciteitsaansluiting beschikbaar is. Hieronder beschrijven wij een casus met de voorwaarden om dit voor elkaar te krijgen.

<i>Casus:</i>	<ul style="list-style-type: none">• We gaan uit van een woningcomplex met 30 woningen van 50m² en een gemiddelde gezinsgrootte van drie personen.• We gaan uit van een gemiddeld eigen elektrisch energieverbruik van de gebruikers en een gemiddeld energieverbruik voor verwarmen en koelen.• We brengen de voorwaarden voor het loskoppelen van woningen van de landelijke elektriciteitsaansluiting in beeld.
---------------	--

7.1 VERLAGEN VAN HET AANSLUITVERMOGEN VAN DE WONINGEN

Verlagen van het aansluitvermogen is mogelijk door de woningen energiezuinig te maken en door pieken in het energieverbruik te dempen. Het totale energieverbruik van de woningen kan worden verlaagd door de woningen zo energiezuinig mogelijk te maken en in de woningen alleen energiezuinige verlichting en apparatuur toe te staan.

Ten tweede moet het energieverbruik in de flexwoningen worden gespreid over de dag. De hoogste pieken in het energieverbruik ontstaan doordat mensen met eenzelfde leven vaak dezelfde dingen doen op ongeveer dezelfde tijd. Daarnaast is veel apparatuur, bijvoorbeeld warmwaterboilers, in de fabriek zo ingesteld dat deze allemaal op dezelfde tijd gaan laden. Door alle dertig woningen als één enkel systeem te zien en dus te optimaliseren voor het totaal, wordt het gelijktijdig gebruik al voor een deel opgelost. Dit betekent dat apparaten in het complex zo worden ingesteld dat deze op verschillende momenten piekafname hebben. Dat betekent dus concreet dat niet alle bewoners tegelijk hun boilers opwarmen, of hun was kunnen doen. Om het aansluitvermogen nog verder terug te brengen, zal elke woning ook een kleine accu moeten hebben. Deze thuisaccu's spelen ook een grote rol in het volgende onderwerp.

7.2 EIGEN ENERGIEOPWEKKING

Om de stikstofuitstoot van de off-grid flexwoningen terug te brengen, moeten ze een deel van de benodigde energie zelf opwekken. Dit kan door middel van het plaatsen van zonnepanelen op de daken en eventueel ook de gevels van het gebouw. Om te zorgen dat een groot gedeelte van de zelf opgewekte energie ook wordt verbruikt binnen het gebouw, is van belang dat elektriciteit kan worden opgeslagen met behulp van de eerdergenoemde thuisaccu's. Zonder deze opslag kan slechts tussen de 25 en 30 procent van de eigen opgewekte energie direct worden verbruikt in het complex. Omdat het gebouw geen aansluiting heeft op het elektriciteitsnetwerk gaat de rest van de opgewekte energie verloren. Met een opslagcapaciteit van circa 4kWh per woning kan het verbruikspercentage van de zelf opgewekte energie worden verhoogd naar 64 tot 70 procent.

7.3 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

van het verbruik over dat niet duurzaam kan worden opgewekt. Dit vereist de inzet van een generator. Doordat het gebouw verder al helemaal is geoptimaliseerd, is een generator met een vermogen van circa 1kW per woning voldoende; in het geval van één generator voor het hele complex van 30 woningen gaat het dus om circa 30kW. Dit is ongeveer vergelijkbaar met het totale aansluitvermogen van twee woningen.

De financieel best haalbare optie voor het opwekken van deze restenergie is op dit moment een gasmotor of dieselmotor gedreven generator. Vanwege het kleine benodigde aansluitvermogen is een relatief klein model voldoende. In de toekomst is het gebouw eenvoudig aan te sluiten op de nieuwe energievoorziening. Dat kan bijvoorbeeld wanneer meer duurzame oplossingen goedkoper worden, of op het moment waarop toch een netaansluiting is te realiseren.

→ Voor jou als projectleider is het belangrijk om opties te zien die er zijn om het aansluitvermogen van de energieaansluiting in meer of mindere mate te beperken. De ontwikkelingen op dit gebied gaan snel en het is verstandig om op het moment van aanschaf van woningen te kijken wat mogelijk is.

8 BIJLAGEN

8.1 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. 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 X 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.

8.2 FLEXWONEN: VERVOLGAFSPRAKEN REALISATIE

Financieel:

- Uitgangspunten grond- en opstalexploitatie: al dan niet kostendekkend?
- Subsidies en kostendekking rijk.
- Zekerheden over herplaatsing.

Strategische locaties:

- Behoeftes in kaart.
- Kaders werkvoorraad, portefeuillestrategie.
- Locaties aanwijzen.
- Planning/plan na exploitatieperiode.
- Regionaal/Provinciaal bespreken/organiseren.

Doelgroepen:

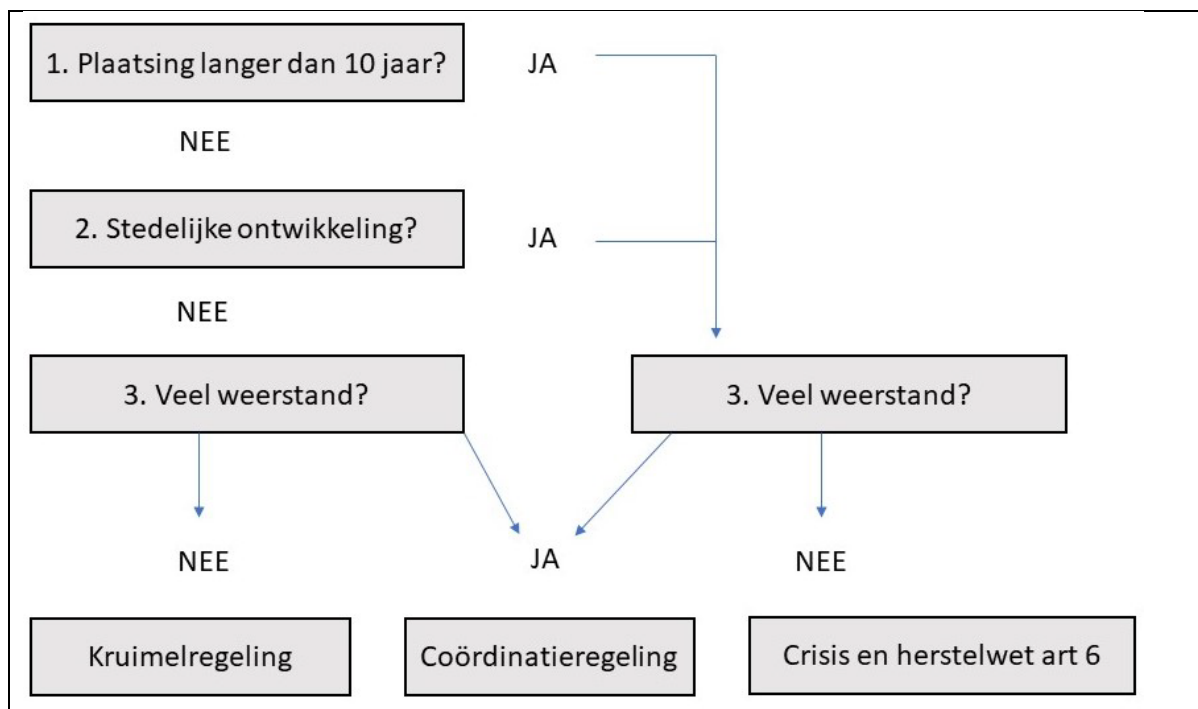
- Definities en behoeften.

Kwaliteit:

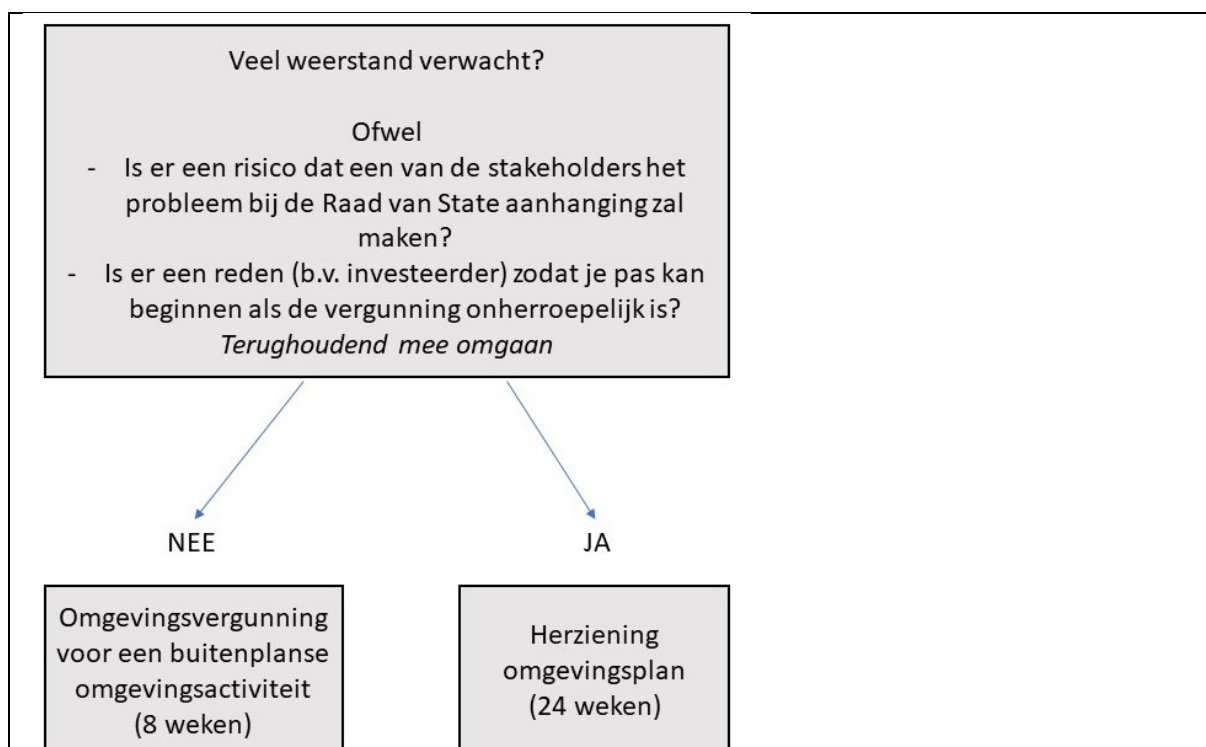
- PvE – ruimtelijk, functioneel, technisch, kwaliteit.
- Kwaliteitsniveau algemeen.
- Impact op businesscase.
- Organisatie: versnellen voortraject (mogelijkheden verkennen).
- Noodzaak integraliteit.
- Helderheid verantwoordelijkheden.
- Lean & Mean gebiedsontwikkeling.
- Beschikbaarheid personeel.

8.3 PROCES RO ONDER HUIDIGE RECHT EN ONDER DE NIEUWE OMGEVINGSWET

Huidig recht (juli 2022)



Omgevingswet (vanaf 1-1-2024)



8.4 IDEEAALPLANNING REALISATIE FLEXWONINGEN

	Weeknummer												
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
VERKENNEN													
<i>Inrichten stuurgroep en projectteam</i>	■												
<i>Vaststellen ambitie</i>	■												
<i>Vaststellen samenwerkingspartners</i>	■												
<i>Vaststellen doelgroepen en mix</i>	■	■											
<i>Vaststellen PvE zoeklocatie(s)</i>	■	■											
Tekenen IOK (ambities en algemene basisafspraken: 'why')		■											
<i>Uitvoeren locatiescan</i>		■	■										
<i>Toetsen vergunningen en bestemmingsplan</i>			■	■									
<i>Prioriteren locatie(s)</i>				■									
<i>Bepalen uitgangspunten Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid, Communicatie</i>				■									
VOORBEREIDEN													
<i>Opvragen offertes leverancier(s)</i>		■	■	■									
<i>Opstellen eerste businesscase</i>				■	■								
<i>Opstellen planning</i>				■	■								
<i>Vaststellen aanpak omgevingscommunicatie en -participatie</i>				■	■								
<i>Vaststellen rolverdeling betrokken organisaties (uitvoering en exploitatie)</i>				■	■								
<i>Vaststellen proces bestuurlijke besluitvorming</i>				■	■								
Tekenen IVF (locatie-specifieke basisafspraken: 'where & how')				■	■								
<i>Contracteren leverancier(s) units</i>													
<i>Organiseren tijdelijke ontheffing (10/15jr)/gedoogvergunning/omgevingsvergunning</i>													
<i>Informeren en betrekken omgeving</i>													
<i>Voorbereiden <u>inhuizing</u> doelgroepen</i>													
<i>Finetunen afspraken leveranciers</i>													
<i>Vaststellen afspraken uitvoering, beheer en onderhoud</i>													
Tekenen SOK (locatie-specifieke uitvoeringsafspraken: 'what')													
REALISEREN													
<i>Uitvoeren grondwerken</i>													
<i>Realiseren nutsaansluitingen, riool, water</i>													
<i>Realiseren Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid, Communicatie</i>													
<i>Plaatsen units</i>													■

8.5 ANDERE DOCUMENTEN / VERWIJZINGEN

- Woonstandaard: <https://www.conceptueelbouwen.nl/dewoonstandaard>.
- Leeswijzer modelcontract voor woningen gebouwd in een fabriek: <https://www.conceptueelbouwen.nl/toolbox>
- De toolbox van de website van Volkshuisvesting Nederland: <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/versnellen-tijdelijke-huisvesting/toolbox>
- CROW thema parkeren <https://www.crow.nl/thema-s/parkeren>
- Aedes, het programma Bouwstroom <https://aedes.nl/de-bouwstroom>
- BZK informatie flexwonen <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/flexwonen>
-

8.6 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, 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 voor 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 wordt aan hen gevraagd om te reageren op het voorgestelde plan. Hier worden expliciet suggesties gevraagd voor verbetering van het plan.
- 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 ter afweging mee te geven aan gemeenteraad.
- 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 vier fases van elk een week: verkennen, verzamelen, verbinden en verbeelden. 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.....

Hoofdstuk 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).

Hoofdstuk 7 Organisatie en middelen

Kleine participatiegroep die bestaat uit:

- Participatiemanager initiatiefnemer.
- Communicatiemedewerker of adviseur 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 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 voor bilaterale gesprekken 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 middelen inzetbaar als 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 wordt aan de hand van de reacties verkend of het mogelijk is om het plan te verbeteren.

Activiteit	Thema	Reactie
Inloopbijeenkomst		
Social media		
Website		
Straatgesprek		
Enquêtes		
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. Het tweede deel van de bijeenkomst is bestemd voor aanvullende reacties op de resultaten van week 2 en/of op de voorgestelde planverbeteringen. Dit kan in een 'world café' setting,⁷ met het themagericht vragen naar reacties.

De week eindigt met het zo feitelijk mogelijk, geanonimiseerd, weergegeven 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 ter besluitvorming aangeboden aan college en/of gemeenteraad, samen met een motivatie en het verbeterde plan. Belanghebbenden krijgen het verslag, de motivatie en het verbeterde plan tegelijkertijd. Daarbij wordt ook informatie gegeven over het vervolg van het proces, zoals openbare mogelijkheden om in te spreken en/of bezwaar te maken. De resultaten van besluitvorming worden teruggekoppeld aan belanghebbenden. Hierna neemt de projectcommunicatie over de uitvoering het over.

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

⁷ Zie <https://www.teampowr.com/world-cafe-methode/>

8.7 DEELNEMERS BIJ DE TOTSTANDKOMING VAN HET HANDBOEK

Lennart Graaff	Gemeente Zaanstad
Berend Jan Brijder	Gemeente Eindhoven
Rob Posthouwer	Gemeente Utrecht
Jeroen Mulder	Provincie Brabant
Xander Hendrikx	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, Joost van Hoek (Rijksvastgoedbedrijf) en Lars Peter Kuipers (Andale)
- In april 2023 zijn opmerkingen vanuit de Uitvoeringsorganisatie Versnelling Tijdelijke Huisvesting verwerkt in de tekst.
- Voor vragen kunt u terecht bij joost.vanhoek@rijksoverheid.nl