

procap



omniplan
managers van
ruimtelijke ontwikkeling

VINU.
ruimtelijke realisten

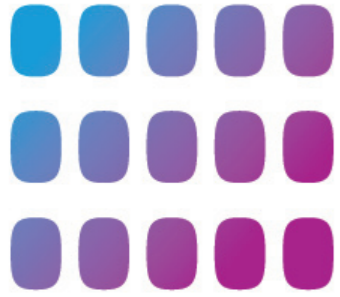
Kenniscafé 5 | 2023



#Hoedan?

Wat we over processen kunnen
leren uit de casussen

van
A → C



Het is duidelijk dat het belang van flexwoningen hoog op de agenda staat in Nederland. Zeker toen de oorlog in Oekraïne net was uitgebroken, was hier veel draagvlak voor. De behoefte aan woningen voor andere doelgroepen en ook reguliere woningbouw is tegelijkertijd ook groot. Ook daar kunnen flexwoningen kansen bieden als aanvulling op de reguliere woningbouwprojecten. Hoe we ze in korte tijd gerealiseerd krijgen, daar wordt minder over gesproken. Daarom staat dit kenniscafé helemaal in het teken van het proces.

Wij zoomen in op casussen die iets laten zien over hoe je het proces kunt organiseren. Procap belicht een casus uit gemeente Lansingerland: flexwoningen die gerealiseerd worden op een locatie die door de gemeente is aangewezen op basis van een locatieverkenning. VINU brengt een casus uit Heemskerk in over woningen waarvan de locatie is bepaald vanuit een participatieproces. Omniplan presenteert een casus over de BUCH-gemeenten waarin vanwege de beperkte beschikbaarheid van ontwikkellocaties gezocht wordt naar huisvesting in bestaande gebouwen. Focuspunten van de casussen zijn proces, obstakels en versnelling van de doorlooptijd.

Na bespreking van deze casussen trekken we gezamenlijk lessen uit de besproken successen en obstakels; de succesfactoren en de 'haken en ogen'. Allemaal gericht op het proces. Vandaar de titel van dit kenniscafé: [#Hoedan?](#)

Partijen

VINU

1. Simon Roozen
2. Thijs Delisse
3. Jurriaan van Hellemond

Omniplan

4. Jasper Schaap
5. Anne Mählmann
6. Marije Spithoven
7. Menno Schermer

Procap

8. Jacqueline van Gils
9. Larissa van Hemert
10. Marloes van Grunsven
11. Martine Naber
12. Lieke van der Wijk
13. José Meijboom



Casus nieuwbouw flexwoningen

We trappen af met casus Lansingerland. In eerste instantie was het idee om een dorp te bouwen van voor ca. 1.000 tot 1.500 ontheemden. De gemeenteraad wilde echter kleinere decentrale locaties om de druk op de voorzieningen te spreiden. Daarnaast moest de groep van Oekraïners gecombineerd worden met spoedzoekers en moest de opvang financieel neutraal zijn. Na inspraak van bewoners, wordt ook de locatie iets bijgesteld naar een geschikte plek dicht bij de aangewezen locatie.

"We kunnen in tijdelijkheid snelheid maken."

Toen begon het rekenen en tekenen. Vanuit het Rijk was geld beschikbaar voor de opvang vanuit SPUK gelden en een subsidie vanuit de stimuleringsregeling flexwoningen.

De woningbouwcorporatie is eigenaar en verhuurder van de woningen. De burgemeester en de directeur waren zeer slagvaardig met een 'Let's do it-mentaliteit'. Het projectteam zorgde in samenwerking met de Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond voor de business case. En hoewel er nog een akkoord van het Rijk moest komen, is daar niet op gewacht en zijn vast begonnen. Dat parallelle werken was één van de factoren die dit project tot een succes hebben gemaakt. In de planuitwerking is niet alleen aandacht voor de fysieke kant van het project, de sociale kant is in een eigen projectteam georganiseerd om alle zaken rondom de voorzieningen, zorg en locatiemanagement goed te organiseren. In juli gaan de eerste mensen er wonen en vanaf augustus is de hele locatie opgeleverd en in gebruik. Hiermee is de locatie binnen een jaar gerealiseerd.

FLEX IS NIET FLEX

NOG EVEN
EXTRA GOED
KIJKEN!



TRAGE BESLUITVORMING

Casus benutten bestaand vastgoed

In de BUCH-gemeenten worden veel Oekraïners door particulieren opgevangen en ook hier was het plan veel flexwoningen te realiseren voor langdurige opvang. Er was een projectteam ingezet om locaties te zoeken. Het bleek dat de kleine kernen rond Alkmaar geen ontwikkelruimte hadden en rond de bestaande kernen liggen natuur- en PBL- gebieden: daar kon dus geen nieuwbouw worden gerealiseerd. De ligging en context van de gemeente was hiermee bepalend voor de aanpak en de uitgangspunten voor de ontwikkeling. Particuliere opvang is tijdelijk en niet deel van de oplossing op langere termijn. Daarom is gekozen voor de strategie van het transformeren van bestaande gebouwen. Daar zijn uiteindelijk een 10-tal plekken in 4 gemeenten voor gevonden zoals een uitgaanscentrum in Uitgeest, een bankgebouw, een voormalig gemeentehuis. Iedere plek had natuurlijk eigen kansen en uitdagingen.

Er zitten nog veel haken en ogen aan het werken met zoveel verschillende projecten met particuliere eigenaren en de uitkomst is allerm minst zeker. Het gaat vaak om kleinschalige locaties en er zijn veel belangen gemoeid met het zakendoen met bijvoorbeeld pension- en hoteleigenaren. Ook de kans met de burgemeester om tafel te zitten, wordt waardevol gevonden. In de vele recreatiewoningen in Bergen zie je bovendien dat mensen na een jaar toch zijn geworteld en dan heb je als gemeente ook een verantwoordelijkheid.



Casus participatie bij locatiekeuze

De Heemskerkse gemeenteraad kwam met de vraag om binnen 1,5 jaar 50 flexwoningen te realiseren op één of meerdere locaties. Hierbij werd de samenwerking gezocht met woningbouwcorporatie Woonopmaat. Het projectteam onderzocht zowel binnenstedelijke locaties als locaties aan de rand van Heemskerk. Vooraf werd besloten het locatiebesluit getrappt, en met participatie, te organiseren. Dat betekende dat ze vanuit een eerste selectie op basis van criteria; ruimte, natuur, verkeer en leefbaarheid, 5 'geschikte' locaties voorlegden aan de Heemskerkers.

Op een inloopavond in zalencentrum De Vrijburcht in maart kwamen bijna 300 Heemskerkers bijeen om hun mening te geven over de vijf locaties. Overduidelijk werd dat de voorkeur van de Heemskerkers uitging naar de twee locaties die zich meer aan de rand van Heemskerk bevinden.

Op 20 april besloot de gemeenteraad unaniem om de 50 flexwoningen op de locatie Tolhek Oost, aan de rand van de gemeente te realiseren. Duidelijk was dat de stem van de Heemskerkers om de flexwoningen niet binnenstedelijk te realiseren, een belangrijke rol speelde in dit besluit.



VEEL KLEINE
LOCATIES

Wat we op het gebied van processen hebben geleerd van de casussen

Succesfactoren; wat verhoogt de kans van slagen.

- Prioriteit geven aan het project door een dedicated projectteam met voldoende tijd en mandaat.
- Een team dat werkt vanuit de kernwaarde 'let's do it'.
- Risico's accepteren en oplossen wanneer ze zich voordoen (i.p.v. voorspelbaar en beheersbaar werken).
- Door korte lijnen en mandaat zorgen voor snelle besluitvorming.
- Wendbare teamleden (omgaan met 'niet alles weten') en flexibiliteit (door parallel schakelen steeds bijstellen van afspraken).
- Een projectmanager met voldoende ervaring in gebiedsontwikkelingsproces.
- Samenwerking tussen de domeinen fysiek en sociaal.
- Beschikbaarheid van locaties, waarbij grond in eigendom is van gemeente of professionele partij.
- Snelheid maken door risico's te nemen en deze af te dekken. De overheid of een woningbouwcorporatie, lijken de partijen die hiertoe in staat zijn.
- De aanpak bepalen op basis van uitgangspunten als ligging, grondeigendom en mix van doelgroepen.
- Een bewuste keuze in aanpak voor participatie per fase met heldere communicatie daarover.
- Samenwerking met de raad over welke criteria het zwaarst wegen, om het participatieproces rond de locatiekeuze vorm te geven.

"We hebben teams nodig met een 'let's do it'-mentaliteit."

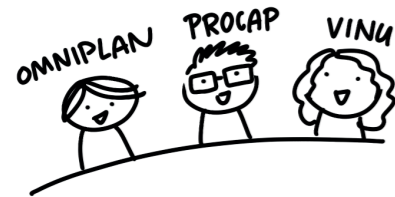
Haken en ogen

- Er wordt veel gekeken naar een traditioneel proces. Dan staan er uiteindelijk flexwoningen die net zoveel tijd hebben gekost als permanente bouw. Er is nauwelijks versnelling. Dan is 'flex niet flex'.
- Capaciteit vrijmaken voor flexwonen betekent ook dat iets anders niet door kan gaan. Aan dit uitstellen en de bereidheid daarvoor, zitten grenzen die het lastig maken deze aanpak te herhalen.
- Daarnaast zijn er procedures waar nauwelijks of geen grip op te krijgen is, zoals regels rondom natuur waardoor het kan voorkomen dat een kivietsnest tijdelijke bouw kan tegenhouden.

GEEN GRIP OP
BEZWAREN EN
PROCEDURES

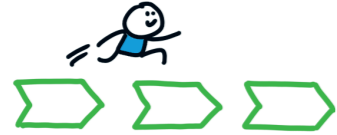


UITDAGINGEN



TIJDELIJKE HUISVESTING #HOEDAN

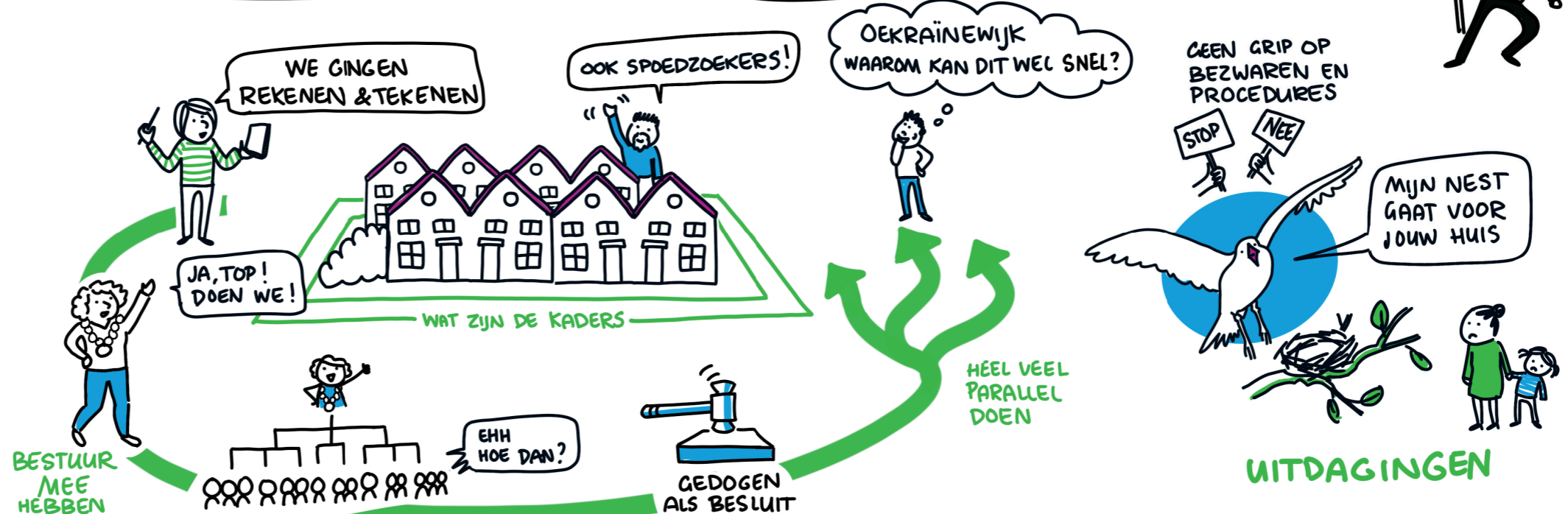
TIJDWINST T.O.V. REGULIERE PROCEDURE



GROND IN EIGENDOM VAN DE GEMEENTE



SUCCESSFACTOREN



BUCH GEMEENTES

GEEN RUIMTE VOOR BOUW

CRISISOPVANG BEGON PARTICULIER

ENERGIE-REKENING LOOPT OP..

GEMEENTE HUIS

JE KRIJGT MIJ HIER NIET UIT!

PARTY CENTRUM

WE VERWACHTEN GEDOE

LOCATIES IN BESTAANDE BOUW ZOEKEN

DIE ZOEKT WEL ERG DE RANDEN OP...

IK ZIE KANSEN! EINDELIJK DIE VERGUNNING

WAAR LOOPT DE SCHEIDS LIJN TUSSEN PUBLIEK EN PRIVAAT

VEEL KLEINE LOCATIES

KORTE LYNTJES!

OMNIPLAN

GEMEENTE

SUCCESSFACTOREN

FLEX IS NIET FLEX

NOG EVEN EXTRA GOED KIJKEN!

TRAGE BESLUITVORMING

JE KUNT NIET INLEVEREN OP BRANDVEILIGHEID



IK BEN FLEXIBEL

IK NIET

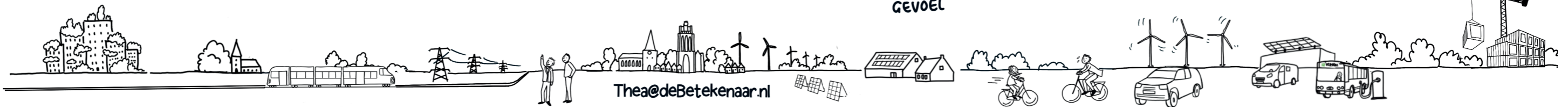
FLEXIBELE DOELGROEP

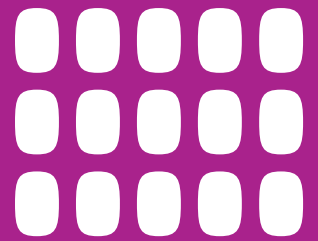
URGENTIE GEVOEL

DIT IS NIET HOE WE HET NORMAAL DOEN

WAT WERKT

ALLE RISICO'S GEDRAGEN DOOR EEN NIET COMMERCIELE PARTIJ





Conclusie

Dat de urgentie voor flexwoningen groot is, is duidelijk. Toch is dat niet een voldoende voorwaarde. Er moet aan meerdere voorwaarden voldaan zijn waarbij het risico gedragen moet worden door niet-commerciële partijen. Hetzelfde geldt voor mandaat en vooral, snel beslissen. Een wendbaar team, een 'Let's do it'-mentaliteit en een ervaren projectmanager, zijn hierin onmisbaar.

Tegelijkertijd lopen we met urgente flexwoningen tegen grenzen op. Andere projecten zijn hiervoor stil komen te liggen en kunnen niet eindeloos uitgesteld worden. Er ligt in de (nabije) toekomst dan ook nog een flinke uitdaging.