

Stappenoverzicht huisvesting aandachtsgroepen en flexwonen Drenthe



Impulsteam Wonen Drenthe





Versie juni 2022

Colofon

Dit is een uitgave van de provincie Drenthe



Dit document beschrijft waar gemeenten en woningcorporaties allemaal aan kunnen denken wanneer zij de huisvesting van aandachtsgroepen oppakken en hiervoor het instrument flexwonen gaan inzetten. Het is een richtsnoer waar iedereen elementen uit kan kiezen, passend bij de eigen situatie. Het stappenoverzicht is een document dat in ontwikkeling is en dat onder invloed staat van actuele omstandigheden. Er ontstaan dus steeds nieuwere en betere versies. Het is daarom aan te raden altijd de check te doen op de allerlaatste versie. Een stappenoverzicht veronderstelt volgtijdelijkheid, maar dit is niet zo. Stappen kunnen en moeten vaak gelijktijdig plaatsvinden. Ook is elke situatie anders waardoor stappen situationeel beter in een andere volgorde kunnen plaatsvinden.

Belang huisvesting van aandachtsgroepen

De woningmarkt kent groepen woningzoekenden die in het huidige woningaanbod moeite hebben met het vinden van geschikte woonruimte. In het beleid worden deze groepen aangeduid als aandachtsgroepen. Voorbeelden van deze aandachtsgroepen zijn studenten, arbeidsmigranten, expats, mantelzorgers die tijdelijk dicht bij hun dierbaren moeten wonen, statushouders, starters op de woningmarkt, mensen die gaan scheiden, 'bankslapers', mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang of beschermd wonen, enz. Personen binnen de aandachtsgroepen worden ook wel spoedzoekers genoemd. Naar schatting is 10% van de Nederlandse bevolking spoedzoeker.

Flexwonen

Flexwonen is het realiseren van tijdelijke woonruimte voor mensen die snel en tijdelijk woonruimte nodig hebben. Flexwonen is daarmee een goed instrument om snel meer woonruimte voor spoedzoekers te creëren, naast andere vormen natuurlijk. Deze flexibele woonruimte wordt gevonden in het tijdelijk bijbouwen van (verplaatsbare) woningen, het transformeren van panden met een andere functie of het verder mengen van aandachtsgroepen binnen een bestaand gebouw. De woningen zijn ongeveer 10 tot 15 jaar beschikbaar. Flexwonen kan dienen als smeermiddel in een vastlopende woningmarkt.

Het dient aanvullend ook als mogelijkheid om de lange wachttijden voor sociale woningen te verlichten.

Crux bij flexwonen – de omgeving

Bij het realiseren van flexwoningen zijn veel procedures vergelijkbaar met reguliere woningbouw. De crux zit in de aandachtsgroepen die de flexwoningen gaan gebruiken en in de betrokkenheid van de omgeving. De keuze voor de aandachtsgroepen hangt samen met de vraag vanuit deze groepen en dient vaak een groter maatschappelijk belang (werk, opvang vluchtelingen, mantelzorg, extramurale opvang, enz.). Hier spelen de belangenbehartigers van deze aandachtsgroepen een grote rol. Samen kan de juiste samenstelling en mix worden bepaald.

De succesvolle realisatie van flexwoningen valt en staat met de instemming van omwonenden. Verzet door omwonenden kan de realisatie lang ophouden of zelfs onmogelijk maken. Daarom is het belangrijk al vanaf het begin veel aandacht te schenken aan omgevingscommunicatie en -participatie. In het stappenoverzicht wordt hieraan veel aandacht besteed.

Gemeenten en woningcorporaties zijn aan zet

De gemeente heeft een verantwoordelijkheid voor en een belang bij het huisvesten van aandachtsgroepen. Voor sommige aandachtsgroepen, zoals statushouders, hebben zij een directe



opdracht. Voor andere groepen geldt een maatschappelijke opgave. Denk bijvoorbeeld aan de druk vanuit lokale ondernemers om arbeidsmigranten te huisvesten (en het voorkomen van misstanden bij die huisvesting) of het belang om vakantieparken beschikbaar te houden voor de recreatie en om voldoende huisvesting beschikbaar te houden voor jongeren. De gemeente formuleert haar beleid voor aandachtsgroepen in haar woonvisie. Daarin maakt zij een verbinding tussen aantallen, wensen en noodzaak enerzijds en de vormen van huisvesting die in de gemeente worden gekozen voor aandachtsgroepen anderzijds. Voor huisvesting is de betrokkenheid van de woningcorporaties noodzakelijk. Gemeente en corporaties maken afspraken over de huisvesting van aandachtsgroepen in hun wederzijdse presentatieafspraken.

Gemeenten en woningcorporaties zijn ook de belangrijkste partijen als het gaat om het bouwen van flexwoningen. Flexwoningen zijn bruikbare mogelijkheden, die niet direct ten koste gaan van de woonkansen van anderen. De gemeente is verantwoordelijk voor het vinden en organiseren van geschikte locaties voor flexwonen. De woningcorporatie is essentieel voor het verhuren en beheren van de woningen. Samen zijn gemeente en woningcorporatie verantwoordelijk voor de aanschaf of huur van de flexwoningen. De rol van de woningcorporaties kan ook door een commerciële verhuurder worden opgepakt.

Begeleiding

De term 'aandachtsgroepen' impliceert al, dat het niet alleen mensen betreft met een moeilijke positie op de woningmarkt, maar ook mensen met per groep kenmerkende sociale problemen. Het organiseren van goede begeleiding is daarom een essentieel onderdeel van flexwonen. Gemeenten (regie) en woningcorporaties (verhuur en beheer) hebben hier hun eigen rol, maar vaak zal de begeleiding worden neergelegd bij andere organisaties met specifieke kennis en ervaring met de aandachtsgroep of de mix van aandachtsgroepen die worden gehuisvest in de flexwoningen.

Flexwonen in Drenthe

In de provincie Drenthe is het belang van flexwonen niet anders, dan in andere delen van Nederland. Wel zijn er regionale en lokale verschillen. Rond hogescholen is meer vraag naar flexwonen voor studenten. Rond tuinbouwcentra is meer vraag naar woonruimte voor arbeidsmigranten. Voor Drenthe is de omvang van de vraag naar flexwonen geschat. Hierover is het rapport Doelgroepen van flexwonen in Drenthe verschenen [Expertisecentrum flexwonen, juli 2021]. Gemeenten hebben de uitkomsten van dit onderzoek verwerkt in hun woonvisie of gaan dat nog doen.

De provincie Drenthe stimuleert flexwonen vanuit de Woonagenda Drenthe. Zij zet via het Impulsteam Wonen middelen (geld en mensen) in om gemeenten en corporaties te helpen bij de huisvesting van aandachtsgroepen en hun ambities met flexwonen. Er is hulp mogelijk voor locatie-onderzoek, wanneer er wel een duidelijke vraag voor huisvesting ligt maar een goede locatie ontbreekt. De hulp kan ook bestaan uit het helpen bij de realisatie van de flexwoningen zelf.

Flexwonen is dus meer dan alleen maar gebouwen. Flexwonen gaat ook over sociale aspecten als begeleiding, inburgering, leefbaarheid binnen het gebouw, leefbaarheid in de woonomgeving, omgevingscommunicatie en -participatie en andere aspecten die zorgen voor een goed leefklimaat. Ook hierbij kan het Impulsteam adviseren en meehelpen.



Doel van dit stappenoverzicht



Het stappenoverzicht biedt een handvat aan gemeenten en woningcorporaties bij het realiseren van woonruimte voor aandachtsgroepen en dan vooral in flexwoningen.

Geprobeerd is het hele traject vanaf het eerste idee via voorbereiding, realisatie, gebruik én verwijdering in beeld te brengen. Flexwoningen kennen een tijdelijk karakter. Onderdeel van het plan is daarom ook de uiteindelijke verwijdering. Dat geldt zowel de verwijdering van de fysieke gebouwen als het doorverhuizen van hun bewoners.

De opzet van het stappenoverzicht is om op een zo duidelijk mogelijke manier aan te geven waar allemaal aan gedacht moet worden bij het opzetten en gebruik van een locatie voor flexwonen. Het is in de eerste plaats een soort checklist.

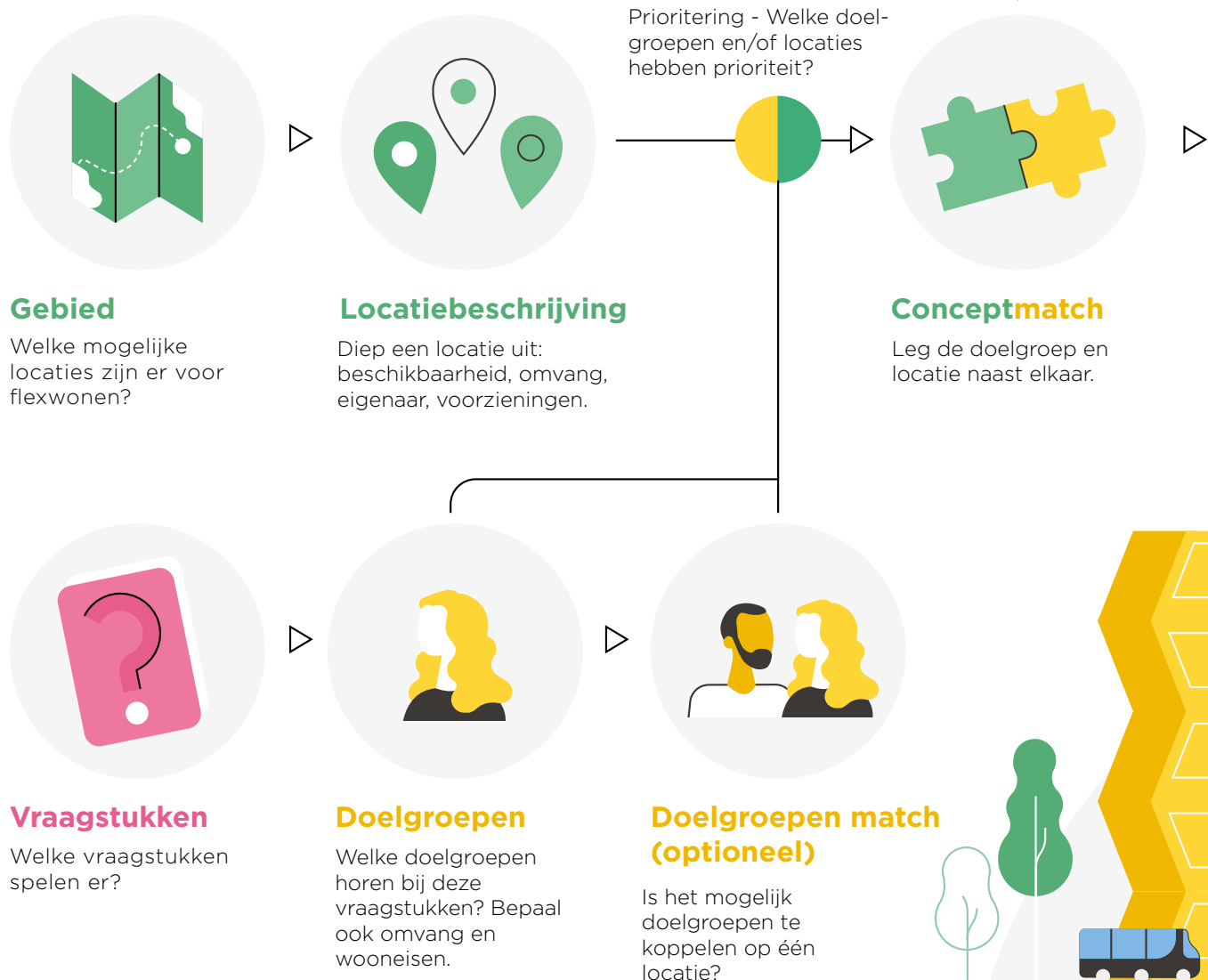
Het stappenoverzicht volgt waar mogelijk de routekaart flexwonen (een infographic) die vanuit het ministerie van Binnenlandse Zaken beschikbaar is. Zie pagina 6.

Flexwonen routekaart

Gebiedsgerichte aanpak

De huidige woningmarkt biedt weinig ruimte voor mensen die snel woonruimte nodig hebben. Denk hierbij aan mensen in scheiding, studenten, arbeidsmigranten, maar ook jongeren die uit huis willen, (economisch) daklozen of statushouders.

In een versnellingskamer onderzoekt een gemeente of regio onder professionele begeleiding samen met stakeholders hoe flexwonen uitkomst kan bieden. De geschiktheid van locaties, de precieze huisvestingsvraag van verschillende doelgroepen en de randvoorwaarden komen hierbij allemaal aan bod.



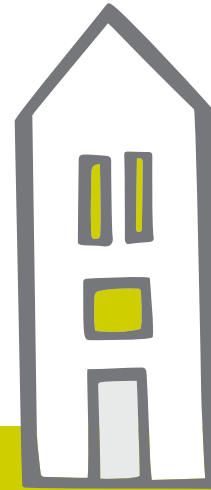
Zo ontstaat bij de aanwezigheid een gedeeld beeld van de concrete kansen en mogelijkheden. Stap voor stap wordt toegewerkt naar gedragen en haalbare flexibele huisvestingsoplossingen.

Deze routekaart, die ook in delen kan worden gebruikt, biedt daarbij houvast.





Indeling stappenoverzicht Drenthe



Het stappenoverzicht aandachtsgroepen en flexwonen kent de volgende indeling.

1. Ideevorming

- a. Aanleiding – de vraagstukken
- b. Formuleren lokaal belang en ambitie flexwonen
- c. De aandachtsgroepen en een eventuele mix daarvan overdenken
- d. Bepalen eigenaar en trekker van het initiatief tot flexwonen
- e. Betrekken externe samenwerkingspartners
- f. Opstellen projectteam
- g. Maak een goede planning

2. Verkenning locaties

- a. Bepalen Programma van Eisen voor de mogelijke zoeklocatie
- b. Bepalen Programma van Eisen voor de tijdelijk woningen
- c. Uitvoeren locatiescan
- d. Programma van Eisen aanscherpen
- e. Businesscase opstellen en doorrekenen
- f. Projectplan opstellen
- g. Aanpak omgevingscommunicatie en -participatie

- h. Bestelling van kant en klare units voorbereiden en/of architect zoeken en ontwerp maken
- i. Toets op vergunningen en bestemmingsplan
- j. Voorbereiden aanvraag BZK en andere ministeries
- k. Proces publiek-bestuurlijke besluitvorming in het College van B&W en de gemeenteraad

3. Voorbereiding realisatie

- a. Verwerving gronden of het gebouw
- b. Inkoop en contractering leverancier units en/of aanbesteding aannemer
- c. Aanvraag omgevingsvergunning
- d. BLVC = Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie

4. Realisatie

- a. Bouw
- b. Openbare ruimte en infrastructuur
- c. Nutsaansluitingen, riool en water
- d. Inrichting algemene ruimten binnen het complex



5. Bewoning

- a. Huurcontracten
- b. Selectie van huurders en aandachtsgroepen
- c. Sociale structuur en begeleiding
- d. Beheer en onderhoud
- e. Betrekken omgeving tijdens bewoning

6. Einde van het flexwonen

- a. Einddatum
- b. Voorbereiding van de ontmanteling – nieuwe woonruimte voor bewoners
- c. Daadwerkelijke verwijdering van de fysieke gebouwen – oplevering van de gronden/gebouw



Uitgewerkt stappenoverzicht Drenthe



1. Ideevorming

1a. Aanleiding – de vraagstukken

- Elke gemeente kent aandachtsgroepen op de woningmarkt. De zoektocht start met het achterhalen welke aandachtsgroepen dit zijn, om welke aantallen het gaat en wat hun specifieke problemen zijn.
- De gemeente verwoordt deze analyse in haar woonvisie en geeft ook aan welke woningopgave (aantallen en vorm) dit met zich meebrengt.
- Flexwonen is één van de instrumenten voor het huisvesten van aandachtsgroepen. Is flexwonen het juiste middel voor de opgave?
- Er is een concrete aanleiding voor de wens om een locatie voor flexwonen te realiseren. Het is van belang deze aanleiding zo duidelijk en concreet mogelijk te formuleren.
- Flexwonen geldt als een waardevolle toevoeging aan het woonmogelijkheden in een gemeente. Toon aan waarom dit zo is.
- Het is wenselijk een verkenning te doen naar de specifieke vraag naar flexwonen. In de verkenning

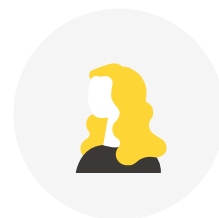


wordt onderzocht welke mensen (i.c. aandachtsgroepen) gebruik willen maken van flexwoning en om hoeveel mensen het gaat. Ook zijn de mate van urgentie, de verwachte woonperiode en specifieke woonkenmerken van de potentiële bewoners van belang.

- Formuleer de bestuurlijke ambitie en verkrijg groen licht en draagvalk voor het verkennen en het opstarten van het project bij zowel bestuurders als het management.

1b. Formuleren belang en ambitie flexwonen

- Na formulering van het algemeen belang en de aanleiding voor flexwoon-initiatieven kan een daadwerkelijk project worden uitgewerkt. De vraagverkenning in combinatie met urgentievraagstukken zijn hiervoor leidend.
- Formuleer een duidelijk doel dat met een flexwoonlocatie wordt bediend. Dit kan algemeen zijn, zoals bijvoorbeeld verwoord in de woonvisie. Dit kan ook heel specifiek zijn, omdat er bijvoorbeeld een taakstelling ligt voor het huisvesten van statushouders of er een urgent probleem is met een andere aandachtsgroep.



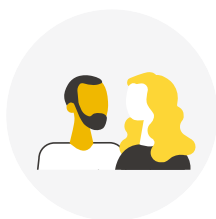


Uiteindelijk zal het waarschijnlijk gaan om een mix van algemeen en specifiek belang.

- Bedenk ook voor welke aantallen potentiële bewoners een locatie wordt gezocht. Hoe ziet de programmering van aandachtsgroepen er uit?
- Elke aandachtsgroep kent specifieke woonwensen. Deze zijn nodig voor een goed beeld wat nodig is om deze aandachtsgroep succesvol te beschrijven. Dit moet later mee naar het programma van eisen voor een locatie en de bebouwing.
- Een goede inhoudelijke voorbereiding is om twee redenen belangrijk:
- Je wilt zo goed mogelijk kunnen inspelen op de maatschappelijke vraag naar flexwoningen. Op welke manier bedien je zo veel mogelijk mensen met een urgente woonvraag?
- Een duidelijk inhoudelijk/maatschappelijk doel is wenselijk als onderbouwing voor de ruimtelijke procedures en als antwoord op mogelijke bezwaren van omwonenden. Ook kan een dergelijk doel de aanleiding zijn om verkorte ruimtelijke procedures te kunnen inzetten via de Crisis- en herstelwet (Chw).

1c. De aandachtsgroepen en een eventuele mix daarvan overdenken

- Een locatie kan voor één specifieke aandachtsgroep worden ingericht.
- Het is echter ook goed denkbaar om meerdere aandachtsgroepen op één locatie samen te brengen. Dit vraagt een goede afweging tussen voor- en nadelen.
- Het mixen van aandachtsgroepen kan om twee redenen belangrijk zijn:
 - Het efficiënt omgaan met de beschikbare ruimte. Als er weinig flexwoningen zijn, dan is het praktisch



deze beschikbaar te hebben voor meerdere aandachtsgroepen.

- Aandachtsgroepen kunnen elkaar positief beïnvloeden. Door de juiste mix kan een positieve invloed ontstaan voor het maatschappelijk doel van specifieke aandachtsgroepen.
- Het is vooraf verstandig om goed na te denken over de juiste mix. Hiermee is al veel ervaring opgedaan. Zie onder andere het document: Dwarsdoorsnede van het flexwonen van o.a. het Expertisecentrum Flexwonen en Platform 31 uit 2019.
- Een mix van aandachtsgroepen kan ook negatief werken wanneer er spanning bestaat tussen specifieke aandachtsgroepen.
- Tenslotte is het belangrijk om bij de keuze van de aandachtsgroep de maatschappelijke partijen in te schakelen die vanuit het sociaal domein betrokken zijn bij de begeleiding van deze aandachtsgroepen.
- Deze partijen krijgen bij voorkeur ook een rol bij de begeleiding ten tijde van de bewoning. Zij zijn onderdeel van een op te stellen begeleidingsstructuur.

1d. Bepalen eigenaar en trekker van het initiatief tot flexwonen

- Bepaal wie de eigenaar en trekker is van het initiatief. Dit is de gemeente of een woningcorporatie. Een commerciële verhuurder kan ook.
- Deze partij levert de projectleider.
- De eigenaar/trekker draagt de verantwoordelijkheid en het risico van het project, dan wel verdeelt deze over de deelnemende partijen.
- Gemeente en woningcorporatie leggen hun afspraken vast in de wederzijdse prestatieafspraken.
- Een doortastende gemeente en/of woningcorporatie is een voorwaarde voor een voortvarende planontwikkeling.



1e. Betrekken externe samenwerkingspartners

- Ga na welke belanghebbenden er zijn rondom het beoogde project. Dit kunnen partijen zijn waarvan een inzet wordt gevraagd of partijen die meegenomen moeten worden omdat ze belanghebbend zijn.
- Partijen waarvan een inzet wordt gevraagd zijn bijvoorbeeld:
 - Een woningcorporatie: flexwoningen kunnen gezien worden als een aanvulling op de woningvoorraad van een woningcorporatie. Daarbij zijn woningcorporaties als geen ander ingericht om woningen te verhuren, te beheren en het bewonen van de woningen te reguleren. Tenslotte hebben woningcorporaties ook een belangrijke rol bij het doorplaatsen van bewoners naar een volgende woning. Vaak zullen dat reguliere woningen van een woningcorporatie zijn.
 - Andere verhuurder: er zijn ook andere verhuurders op de woningmarkt. Zij kunnen ook de bovenbeschreven inzet van woningcorporaties leveren. Ook kunnen deze verhuurders mogelijk veel ervaring hebben met het bieden van woonruimte aan bepaalde aandachtsgroepen.
 - Organisatie(s) gericht op welzijn- en zorg: de potentiële bewoners van flexwoningen zijn spoedzoekers binnen één of meerdere aandachtsgroepen. Dit zijn mensen met een bepaalde maatschappelijke bagage. Deze organisaties zijn nodig om de bijbehorende hulpvraag te formuleren en de hulp daadwerkelijk te bieden. Deze hulpvraag kan van invloed zijn op de wijze waarop de locatie wordt ingericht. Aanvullend organiseren deze partijen vaak het opbouwwerk in wijken en dorpen. Deze discipline kan nuttig zijn voor de initiatiefnemers in het bereiken van de omgeving.
 - Omwonenden: het is verstandig in dit stadium al na te denken over de betrokkenheid van omwonenden

(omgevingscommunicatie en -participatie). Zie voor de afwegingen § 2.f.

- Vertegenwoordigers openbare orde en veiligheid: wanneer aandachtsgroepen worden gehuisvest waarmee orde en veiligheidsproblemen spelen, is het handig vertegenwoordigers vanuit dit specialisme tijdig te betrekken.
- COA en/of Nidos: deze partijen sturen (minderjarige) statushouders door naar de gemeente. Dit is een aandachtsgroep waar veel huisvesting voor wordt gezocht. Voor kennis over specifieke wensen en het daadwerkelijk leggen van koppelingen rond verwijzing zijn deze partijen belangrijk in het begin van het proces.
- Eigenaren: wanneer de flexwoningen in een bestaand gebouw worden gerealiseerd is het belangrijk ook de eigenaar te betrekken. In het geval van realisatie van tijdelijk nieuwe woningen geldt dat ook voor de eigenaar van de grond, hoewel hier aankoop eerder een optie zal zijn.
- Nutsbedrijven: de flexwoningen dienen uiteindelijk te worden aangesloten op de nutsvoorzieningen. Dit kan een bottleneck vormen in de planning. Vroegtijdige aankondiging bij nutsbedrijven of zelf het direct betrekken is een overweging. Eén van de aandachtspunten is bijvoorbeeld dat nutsbedrijven in regel pas na het huisnummerbesluit aan de slag gaan en dat is veel te laat.

1f. Opstellen projectgroep

- De trekkende partij organiseert een projectgroep onder haar leiding. Er is zowel een extern projectgroep als een interne projectgroep binnen de gemeente en mogelijk woningcorporatie.
- Het is verstandig om alle externe partijen op te nemen in een externe projectgroep. Zij zijn dan direct onder-



deel van de verdere uitwerking van het project en kunnen tijdig hun specifieke deskundigheid inbrengen.

- Het externe projectteam stelt een werkplan op waarin het doel en de planning van het team wordt verwoord en waarin de rol en verantwoordelijkheid van de deelnemende partijen en disciplines goed wordt uitgewerkt, zodat deze voor iedereen duidelijk is.
- Desgewenst wordt naast een ambtelijke werkgroep ook een bestuurlijke stuurgroep ingesteld met de betrokken portefeuillehouders vanuit de gemeente en bestuurlijke vertegenwoordigers van de externe partijen die betrokken zijn.
- Een interne projectgroep binnen de gemeente dient te bestaan uit vertegenwoordigers van verschillende disciplines binnen de gemeentelijke organisatie. Het is belangrijk hierin een goede afweging te maken.
- De volgende gemeentelijke disciplines zijn bijvoorbeeld (direct of indirect) betrokken:
 - Ruimtelijke ordening: locatiekeuze, bestemmingsplan, stedenbouwkundige uitwerking, ...
 - Vergunningen: wettelijke randvoorwaarden, procedures, zienswijzen, ...
 - Verkeer en vervoer: effect van de nieuwe woningen op de verkeerstromen in het gebied. Dit geldt zowel de aanleg en verwijdering (bouwverkeer) als het gebruik door de bewoners en hun bezoek, parkeren, ...
 - Beheer en onderhoud: inpassing van de locatie in het stedelijk weefsel van wegen, riolering, nutsvoorzieningen, bestrating rond de woningen, waterafvoer, straatverlichting, groenaanleg en -onderhoud, ...
 - Woonbeleid: relatie met andere woonmogelijkheden in de gemeente, afspraken met woningcorporaties vastleggen, ...
 - Sociaal domein: beleid voor doelgroepen, formuleren van de begeleidingswensen, contacten met welzijn-

en zorgpartijen, inzet van middelen vanuit het sociaal domein, ...

- Sociale teams: daadwerkelijke ondersteuning van doelgroepen, coördinatie en realisatie van begeleiding, ...
- Communicatie: informatieverstrekking, advies en daadwerkelijke hulp bij omgevingscommunicatie en -participatie, ...
- Inkoop: wanneer grond, gebouwen, units, e.d. moeten worden aangeschaft.
- Financiën: financieel advies bij een onrendabele top in de exploitatie.
- Binnen een woningcorporatie kunnen de volgende disciplines een plek hebben in een interne werkgroep:
 - Ontwikkelaars: opzetten plan en businesscase.
 - Verhuur: voor het organiseren van de verhuur (contracten).
 - Huurdersparticipatie: begeleiding en omgevingsparticipatie.
 - Communicatie: omgevingscommunicatie en -participatie.
 - Beheer en onderhoud: zorg voor het gebruik van het gebouw.
 - Financiën: financieel advies bij een onrendabele top.

1g. Maak een goede planning

- Maak vanaf het begin een planning. Bepaal een einddoel in de tijd.
- Planningen veranderen gedurende het proces van globaal naar concreet. Alle keuzen hebben effect op de planning.
- Het vinden en inrichten van een locatie voor flexwonen kost tijd, zelfs als er sprake is van urgentie. Tijdsverlies kan in de kleinste dingen zitten. Voorbeelden zijn de voorwaarden van de Wet natuurbeheer en de lange aanvraagperiodes voor nutsbedrijven.



- Hou in de globale planning rekening met de volgende tijdsduur voor:
 - Het vinden van een locatie: 1 jaar (mits geen bezwaren)
 - Voorbereiden bouw: ½ jaar
 - Bouw: ½ tot 1 jaar
 - Transformatie van een bestaand gebouw: 1 tot 2 jaar
 - Transformatie van een tussenvoorziening (TuVo): ½ jaar (bijvoorbeeld een geschikt zorgpand of aanleunwoningen)
- Tijdelijke locaties voor aandachtsgroepen zijn een onderdeel in de Crisis en Herstelwet. Deze wet biedt aanzienlijke versnelling in ruimtelijke procedures. Het is aan te bevelen om de kansen die deze wet biedt al in een vroegtijdig stadium te verkennen en mee te nemen. Zie verder § 3.b.

2. Verkenning locaties

2a. Bepalen Programma van Eisen voor mogelijke zoeklocaties

- Er wordt een eerste programma van eisen opgesteld voor mogelijke zoeklocaties.
- Hierin worden voorwaarden opgenomen waaraan een locatie moet voldoen. Het kan bijvoorbeeld gaan om:
 - Het aantal woningen.
 - De ruimtelijke omvang van de woningen.
 - De specifieke wensen van aandachtsgroepen.
 - De bereikbaarheid van de locatie.
 - Kenmerken van de omgeving van de locatie.
 - De afstand tot bepaalde voorzieningen.
 - De ruimtelijke voorwaarden voor een locatie (is er bijvoorbeeld al een woonbestemming geregeld in het bestemmingsplan)
 - De eigendomssituatie.
 - De aanwezigheid van essentiële nutsvoorzieningen.

- Daarnaast is het aan te raden een bandbreedte te benoemen voor met name de aantallen en het ruimtebeslag. Anders bestaat het risico dat potentieel geschikte locaties te snel afvallen.
- Locaties voor flexwonen kunnen lege kavels zijn, maar ook lege gebouwen. Flexwoningen in bestaande gebouwen zijn vaak sneller te realiseren en vaak tegen lagere kosten en minder procedures dan bouwen in het open terrein. Schrijft het programma van eisen zo, dat zowel lege kavels als bestaande gebouwen mogelijk kunnen zijn.
- Aan het programma van eisen wordt een opdracht gekoppeld aan specifieke personen of organisaties die op basis van de voorwaarden geschikte locaties in de gemeente gaan zoeken.
- In de opdracht wordt de wijze van selecteren duidelijk uitgewerkt, zodat de gevonden locaties goed kunnen worden beoordeeld en afgewogen.
- Dit laatste is niet alleen van belang voor het kiezen van de beste locatie, maar ook voor het verantwoorden van de keuze richting bestuur, omwonenden en vooral eventuele bezwaarmakers.
- Het verdient de aanbeveling om het programma van eisen bestuurlijk te delen of zelfs te bekrachtigen. Daarmee wordt zowel het doel van een locatie voor flexwonen (zie § 1) als de randvoorwaarden voor een potentiële locatie bestuurlijk gedekt.

2b. Bepalen Programma van Eisen voor de tijdelijk woningen

- Het wenselijk in dit stadium een beeld te hebben van de type woningen die op de zoeklocatie komen te staan. Flexwoningen zijn (in het geval van bouw op een leeg terrein) vaak standaard units die in de fabriek worden gemaakt en op de locatie in elkaar gezet worden. Hierdoor zijn de kosten relatief laag en zijn de units ook



herbruikbaar voor een andere plek. Let op: uniformiteit beperkt wel de opties.

- Er bestaan meerdere leveranciers van flexwoningen, die woningen aanbieden in allerlei soorten en maten. Het is goed een preselectie te maken van modellen en leveranciers die het meest in de lijn van het programma van eisen voor de zoeklocaties liggen. Later zal een aankoopproces moeten worden ingericht (zie § 3.a.).
- Het programma van eisen voor de woningen geeft kaders voor de grootte van de woningen, de gewenste faciliteiten in de woning, de gewenste collectieve faciliteiten, e.d. Dit hangt samen met de keuze voor de aandachtsgroepen die in de woningen worden gehuisvest.
- Daaraan gekoppeld bevat het programma van eisen voor de woningen in het geval van tijdelijke units richtlijnen voor de kwaliteit van de woningen. Deze richtlijnen zijn van belang voor de selectie van de units en de leveranciers daarvan. Denk hierbij aan: de kwaliteit van de materialen, de gebruikte materialisering, de uitstraling van de units (passen ze in het vigerende beeldkwaliteitsplan?), de duurzaamheid en de mate van herbruikbaarheid.
- Kwaliteit gaat ook over de herbruikbaarheid van de woningen. Aandachtspunten zijn daarom de onderhoudslasten, hoe om te gaan met de restwaarde (terugkoop, lease) en de risico's bij voorfinanciering.
- In het geval van het gebruik van een bestaande locatie geeft het programma van eisen voor de woningen kaders voor het herinrichten van deze bestaande panden naar de wensen van de gekozen aandachtsgroepen. Het kan zijn dat een gebouw al is ingedeeld in ruimten. Dan is de vraag of deze ruimten geschikt zijn of geschikt te maken zijn. In het geval van een grote open ruimte is het de vraag onder welke voorwaarden deze ruimte te 'verkameren' is.

2c. Uitvoeren locatiescan

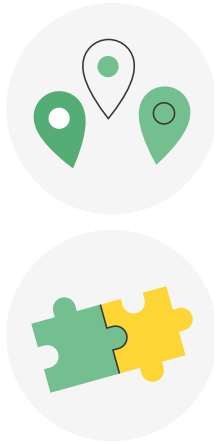
- Er wordt een locatiescan uitgevoerd op basis van de programma van eisen. Dit levert een groslijst op met locaties die geschikt zijn of die na verdere bestudering afvallen.
- Vaak wordt een locatiescan uitgevoerd op basis van de praktijkkennis van gemeentelijke medewerkers of die van externe partners. Dit is een traditionele werkwijze die goed kan werken.
- Er zijn ook objectieve instrumenten voor het bepalen van een geschikte locatie. Deze instrumenten hebben als voordeel, dat ze minder onder invloed staan van bijvoorbeeld persoonlijke voorkeuren van medewerkers, ervaringen uit het verleden of van vermeende politieke gevoeligheden. Via dergelijke instrumenten kunnen soms verrassende locaties naar boven komen, waar op voorhand niemand aan gedacht had.
- Er zijn diverse instrumenten beschikbaar om tot een objectieve selectie van locaties te komen. Diverse bureaus bieden een dergelijk instrument aan.
- De gevonden locaties worden goed beschreven. Ze worden vergeleken met de voorwaarden uit het programma van eisen voor de locatie en de woningen en hierop gescoord.





2d. Programma van Eisen aanscherpen

- Op basis van de locatiescan komen één of meerdere locaties naar voren al potentieel geschikt. Op basis van het programma van eisen kan binnen deze groep een eerste voorkeursvolgorde ontstaan.
- Bij meerdere potentiële locaties is het zinvol de selectiekeuze te verfijnen door het programma van eisen aan te scherpen. Er worden dan aanvullende criteria toegevoegd en/of worden wegingswaarden toegevoegd aan criteria. Met dat laatste wordt bedoeld, dat het belang van het ene criterium zwaarder weegt dan het belang van een ander criterium.
- Voorbeelden van onderwerpen die bij een aanscherping aan de orde kunnen komen zijn:
 - Flora Fauna: wat is er bekend over beschermde planten- en diersoorten op de (naburige) locatie?
 - Elektriciteit, water, riool: wat is er allemaal al beschikbaar in de omgeving van de locatie? Wat is de capaciteit? De dikte van de elektriciteitskabel bepaalt bijvoorbeeld hoeveel je erop kan aansluiten.
 - Archeologie: Zijn er archeologische randvoorwaarden waar het project rekening mee moet houden?
 - Grond – vervuiling: Is er kennis van potentiële vervuiling van de bodem?
 - Grond – draagkracht: Zijn er rapporten beschikbaar waaruit duidelijk is wat de draagkracht van de grond is?
 - Hindercirkels: Zijn er omgevingsaspecten waar bij de woningbouw rekening mee moet worden gehouden? Denk aan geluid en emissies en/of veiligheid.
 - Duurzaamheid: wat is het energieverbruik van een bestaand gebouw?



- Parkeren: wat zijn de specifieke wensen ten aanzien van parkeren? Geldt er een parkeernorm?
- Het is om voor de locaties na te gaan welke geschiedenis er al met deze locatie is. Wat heeft er in het verleden gespeeld? Is er sprake van bepaalde maatschappelijke gevoeligheden? Liggen er afspraken met de omwonenden? Dit soort vragen zijn belangrijk voor de omgevingscommunicatie of kunnen een locatie bij nader inzien toch minder geschikt maken. Ook kan dit effect hebben op de vraag welke aandachtsgroepen op deze locatie wel of niet gewenst zijn.
- Ook extra aandacht voor de match tussen aandachtsgroep(en) en locatie is gewenst. Past de locatie goed bij de wensen van de aandachtsgroep? Of bij de begeleidingswijze?
- Na aanscherping van het programma van eisen wordt de groep potentiële locaties verder geanalyseerd en gescoord. Mogelijk ontstaat dan zicht op één voorkeurslocatie.

2e. Businesscase opstellen en doorrekenen

- Voor de voorkeurslocatie of voor enkele voorkeurslocaties wordt een businesscase opgesteld. Verwachte kosten en opbrengsten worden vergeleken.
- Onderdeel van de businesscase is:
 - Een grondexploitatie-berekening – inzicht in de kosten van verwerving en alle kosten voor het bouwrijpmaken en het beheer.
 - Een vastgoedexploitatie – inzicht in de aanschafkosten en de kosten van het gebruik van de woning inclusief alle kosten voor beheer en onderhoud en extra begeleiding.
 - Een bepaling van de huurprijs die in potentie gevraagd moet worden.

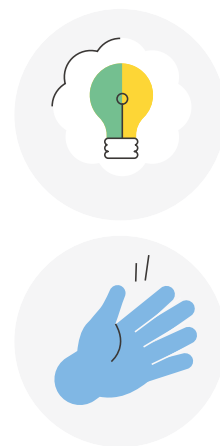




- De duur dat de tijdelijke woningen er staan.
- De restwaarde van de woningen na afloop van de periode (mede afhankelijk van de opties van hergebruik).
- Wanneer voor de locatie grond moet worden aangekocht wordt een onderhandeling gestart met de eigenaar. Dit leidt tot een voorlopige koopovereenkomst en wordt aansluitend een grondexploitatieberekening gemaakt. Deze moet worden meegenomen in de businesscase.
- Wanneer de flexwoningen worden gebruikt voor aandachtsgroepen, die extra begeleiding vragen, is het aan te raden de kosten (en eventuele bijbehorende vergoedingen) van deze extra begeleiding ook een plek te geven in de businesscase.
- In de businesscase kan mogelijk gebruik worden gemaakt van subsidies, zoals de subsidie voor de huisvesting van statushouder van het ministerie van Binnenlandse Zaken. In dat geval is het belangrijk om:
 - De subsidie te verwerken in de businesscase.
 - De doorwerking van de subsidievoorwaarden goed inzichtelijk te maken en te controleren op de bijkomende effecten daarvan.
- Indien een businesscase afsluit met een tekort is een afweging nodig. Hoe wordt hiermee omgegaan? Zijn er oplossingen?
- Mogelijk is er sprake van planschade. Neem deze mee in de businesscase.
- Let op! De belastingdienst en mogelijk ook de gemeente kijkt fiscaal op een andere manier naar tijdelijke woningen. Hier speelt het onderscheid tussen roerende en onroerende goederen. Legt dit duidelijk vast is de businesscase. Overleg desnoods vooraf met de belastingdienst. Zie voor een gedetailleerde uitwerking: Vereniging voor woningcorporaties AEDES, Verplaatsbare woningen bouwen, februari 2021.

2f. Projectplan opstellen

- Op basis van het locatie-onderzoek en de businesscase kan een projectplan worden uitgewerkt.
- Een projectplan bestaat uit een tekening en een beschrijving.
- In het projectplan staat in elk geval opgenomen:
 - Het aantal woningen
 - De type woningen die zijn voorzien
 - Minimumvereisten van de typen woningen
 - Omschrijving van de collectieve ruimten
 - De aankoop van de gronden (indien nodig)
 - Organisatie van nutsvoorzieningen
 - Het beheer van de woningen na de bouw
 - Een planning voor realisatie en daarna ook voor gebruik en met een richtpunt voor verwijdering
 - Afspraken over een vervolglocatie (garantie gemeente?) en herbruikbaarheid (voldoen ze dan nog aan het Bouwbesluit?)
- Onderdeel van het projectplan is het (schets)ontwerp.
- Het projectplan gaat ook in op de achtergronden van de mensen die in de flexwoningen gaan wonen (het woonconcept):
 - Aandachtsgroepen waarvoor de woningen zijn bedoeld.
 - De gewenste mix van aandachtsgroepen. Welke verhoudingen hebben de voorkeur?
 - De begeleiding van deze aandachtsgroepen.
 - De wijze waarop andere partijen een rol in deze begeleiding wordt toegedicht en hoe dit vervolgens wordt geregeld.
 - De manier waarop de aandachtsgroepen het gebouw gebruiken.





- Tenslotte is het van groot belang om ook de communicatie met de omgeving goed mee te nemen in het projectplan. Tijdige informatie en betrokkenheid van omwonenden vergroot de slagingskans van de locatie en kan helpen mogelijke bezwaren te voorkomen. In het projectplan beschrijf je hoe je dat gaat doen. Meer hierover (§ 2.g.).
- Het projectproces wordt regelmatig kortgesloten met het bestuur. Deelbesluiten worden desgewenst voorgelegd aan het College van B&W.

2g. Aanpak omgevingscommunicatie en -participatie

- Het betrekken van de directe omgeving kan niet vroeg genoeg worden opgepakt. Er zijn twee varianten:
 - Of elementen van omgevingscommunicatie en -participatie worden betrokken bij de locatiekeuze;
 - Of omgevingscommunicatie en -participatie start wanneer er een voorkeurslocatie is aangewezen en deze bestuurlijk draagvlak geniet.
- Het voordeel van de eerste variant is maximale betrokkenheid van belanghebbenden en vanaf het begin inzicht in de argumenten van omwonenden. Het nadeel is dat meer mensen betrokken worden, dan uiteindelijk belanghebbende zijn voor een locatie. Daarbij kost het veel tijd. Deze variant maakt dat veel mensen kunnen meedenken en invloed hebben op de uiteindelijke keuze. Dit neemt eventuele bezwaren van uiteindelijk direct omwonenden niet volledig weg.
- De tweede variant kan gelijk meer inzoomen op één locatie. De communicatie kan zich dan gelijk richten op de direct betrokkenen. Het gesprek gaat dan direct over de wijze waarop eventueel overlast kan worden beperkt en over mogelijk 'wisselgeld' (vaak aanpassingen in de openbare ruimte) daarvoor. Het nadeel is dat bewoners onaangenaam verrast kunnen worden en zullen spreken van een voldongen feit. Het proces staat dan mogelijk gelijk met 0-1 achter.
- Er is een tussenvariant 3 waarbij de keuzemogelijkheden zijn teruggebracht tot bijvoorbeeld een top 3. Dan start de betrokkenheid niet helemaal aan het begin, maar na een eerste pré selectie.
- In het geval van omgevingscommunicatie en -participatie in samenhang met locatiekeuze (variant 1 en 3) kan gedacht worden aan:
 - Inwoners betrekken bij het formuleren van de wens voor flexwonen.
 - Inwoners betrekken bij voorwaarden binnen het programma van eisen.
 - Inwoners betrekken bij het zoeken van geschikte locaties.
 - Inwoners betrekken bij het prioriteren van de locaties.
- Een tussenvorm is het betrekken van de wijk- of dorpsraad als vertegenwoordiger namens de inwoners. Let dan wel goed op of deze groep voldoende draagvlak in de gemeenschap geniet. Beter is het om de wijk- en dorpsraad een rol als adviseur te geven en uiteindelijk toch met iedere belanghebbende afzonderlijk te gaan praten.
- Niet elk traject leent zich voor omgevingscommunicatie bij de locatiekeuze. Het is niet altijd wenselijk een locatiekeuze in alle openbaarheid te laten plaatsvinden. Deze stap mag wel altijd overwogen worden.
- Uiteindelijk is het aan de gemeente om zelf het besluit te nemen over een locatie. Tegen het besluit van de gemeente is bezwaar en beroep mogelijk.
- In het geval van omgevingscommunicatie na een eerste locatievoorkeur (variant 2) blijft omgevingscommunicatie essentieel. Het vergroot het draagvlak voor een locatie.



- Stappen waaraan gedacht kan worden:
 - Eén op één informeel informeren van direct omwonenden over de voornemens (keukentafelgesprekken).
 - Kennisnemen van bezwaren van omwonenden uit deze keukentafelgesprekken en proberen deze van een antwoord of een voorstel te voorzien. Waar mogelijk bezwaren wegnemen door actief aan bepaalde wensen tegemoet te komen
 - Een informatiebijeenkomst voor een grotere groep omwonenden (tot en met een hele wijk of een heel dorp) om iedereen zo goed mogelijk op de hoogte te brengen. Hierbij laten blijken dat je geluisterd hebt.
 - Afhankelijk de van weerstand moeten de collectieve of individuele gesprekken herhaald worden.
 - Een gezamenlijk fysiek bezoek aan de locatie kan soms helpen om het ijs te breken. Omwonenden kunnen dat in de praktijk aanwijzen wat het probleem is of juist zien dat het probleem minder groot is dan ze dachten.
 - Indien nodig een klankbordgroepje installeren van bezorgde omwonenden. Deze naar behoefte betrekken bij:
 - De bouw van het complex
 - Het gebruik van het complex
 - Wanneer er angst is voor overlast van toekomstige bewoners ook gelijk vertegenwoordigers namens openbare orde en veiligheid betrekken.
 - Het kan vertrouwen wekken wanneer de bouwer/leverancier van de tijdelijke woningen wordt betrokken om zijn product toe te lichten.
 - Het inzetten van Internet en/of andere digitale middelen om contact te houden.
 - Het benoemen van een contactpersoon voor tijdens de bouw en nadien voor het gebruik. Omwonende kunnen bij overlast direct contact met deze persoon opnemen.
 - Een extra mogelijkheid is om de toekomstige bewoners een rol te geven bij omgevingscommunicatie. Hier zijn goede ervaringen mee. De nieuwe burens krijgen een gezicht. Ze kunnen vooral meepraten over de inrichting en het sociaal beheer van de toekomstige locatie.
 - Aandachtspunt bij deze mogelijkheid is dat binnen sommige aandachtsgroepen mensen getraumatiseerd zijn en vooral rust nodig hebben. De spanning van een interactief proces kan dan verstorend werken.
 - De omgevingscommunicatie wordt georganiseerd vanuit de projectgroep (zie § 1.e). Alle partijen hebben hierin een verantwoordelijkheid. Het advies is deze ook ten volle te benutten.
 - Daarnaast is het bij veel weerstand te overwegen partijen toe te voegen met specifieke kennis van de woonomgeving. Denk aan: de wijkagent, de opbouwwerker, de wijk- of dorpsraad, bewonersbegeleiders vanuit de woningcorporaties, een huurdersvereniging, enz.
 - In het geval van tijdelijke units is het ook verstandig de leverancier te betrekken. Deze kan met beelden laten zien wat voor type units worden geplaatst en kan deze ook op een drie dimensionale wijze tonen in de omgeving.
- ## 2h. Bestelling van kant en klare units voorbereiden EN/OF architect zoeken en ontwerp maken
- Wanneer gekozen wordt voor klant en klare units, dienen deze besteld te worden. Hiervoor moet zeer waarschijnlijk een aanbesteding plaatsvinden. Dit vergt veel tijd!
 - Wie wordt eigenaar of huurder van de units? Is dat de gemeente, een woningcorporatie of een andere partij? Maak hier vanaf het begin duidelijke afspraken over.
 - Er zijn altijd levertijden. Maak hier goede afspraken over en neem deze op in de planning.



- Het gaat om een voorlopige aankoop, omdat het plan eerst nog bestuurlijk moet worden vastgesteld.
- Een leverancier van units kan ook een groot deel van het vergunning en het bouwproces verzorgen.
- Daarnaast heeft dit bedrijf een rol in de omgevingscommunicatie, maar het is niet aan te raden die volledig aan een dergelijke leverancier over te laten.
- Wanneer gekozen wordt voor een eigen ontwerp of wanneer maatwerk nodig is, dient er een architect gevonden te worden die een ontwerp maakt van het gebouw. Desgewenst kan dit een ontwikkelend aannemer zijn.
- Afhankelijk van de afspraken binnen de gemeente dient dit ook via een aanbesteding te verlopen.
- De architect werkt het plan uit van een schetsontwerp, via een voorlopig ontwerp naar een definitief ontwerp. Het programma van eisen kan ook als leidraad voor de architect dienen.
- Bij het huisvesten in een bestaand gebouw is zeker een architect en/of een (ontwikkelend) aannemer nodig. Het werken in een bouwteam verdient in een dergelijke situatie de voorkeur.

2i. Toets op vergunningen en bestemmingsplan

- Nu de meest gewenste locatie(s) beschikbaar is kunnen de voorbereidingen voor een vergunningaanvraag starten (i.c. de omgevingsvergunning).
- Naar analogie van een vooroverleg kunnen alle relevante aspecten met betrekking tot vergunningen en bestemmingsplan in kaart worden gebracht. Een goede voorverkenning verkort de daadwerkelijke aanvraag van de omgevingsvergunning.
- De gemeente stelt een pré-advies op gebaseerd op het vigerende bestemmingsplan en de voorwaarden voor de omgevingsvergunning. In dit pré-advies wordt duidelijk gemaakt welke strijdigheden er nog zijn ten

opzichte van het bestemmingsplan en welke informatie nog nodig is voor een omgevingsvergunning.

- Er moet rekening worden gehouden met bezwaren-termijnen en ook met de daadwerkelijke kans op bezwaar en beroep. Geef deze mogelijkheid een plek in de planning.

2j. Voorbereiding aanvraag subsidie BZK en andere ministeries

- Er is een subsidiemogelijkheid bij het Ministerie van Binnenlandse Zaken voor huisvesting aandachtsgroepen. Het betreft "het verstrekken van eenmalige specifieke uitkeringen aan gemeenten ten behoeve van de bouw van woon- en verblijfsruimte voor aandachtsgroepen (Regeling specifieke uitkering tweede tranche voor huisvesting aandachtsgroepen)".
- De regeling wordt jaarlijks beschikbaar gesteld in tranches. Naar verwachting is er na de zomer van 2022 weer een openstelling. Let op: de openstellingsperiode is heel kort (enkele weken hooguit)!
- (artikel 4.1) Een aanvraag bevat:
 - een beschrijving van het project waarvoor de specifieke uitkering wordt aangevraagd;
 - een beschrijving van de wijze waarop het project wordt uitgevoerd en welke partijen daarbij betrokken zijn;
 - een overzicht van de aantallen te realiseren woonruimten of verblijfsruimten per beoogde aandachtsgroep met, indien het spoedzoekers betreft, een onderbouwing van de spoed;
 - een toelichting waaruit de benodigde bijdrage per woonruimte of verblijfsruimte en het BTW-deel van het aangevraagde bedrag blijkt; en
 - de verwachte begin- en einddatum van het project.
- Tot en met 2021 was per gemeente is een maximum-bedrag. Voor de tranche 2022 gaat dit mogelijk veranderen. Hoe precies is nog niet bekend.



- Er zijn ook diverse subsidieregelingen die meer verband houden met de specifieke (mix van) aandachts-groepen waaraan woonruimte wordt geboden. Denk bijvoorbeeld aan: Actieprogramma Weer thuis, de Meerjarenagenda beschermd wonen en maatschap-pelijke opvang, het Actieprogramma dak- en thuisloze jongeren, de actieagenda vakantieparken.

2k. Proces publiek-bestuurlijke besluitvorming in het College van B&W en de gemeenteraad

- Een locatiekeuze en projectplan dient ook bestuurlijk en politiek te worden vastgesteld.
- Er is een besluitvormingsproces nodig in College van B&W en uiteindelijk de gemeenteraad.
- Dit laatste kan pas als alle puzzelstukjes op z'n plaats liggen.
- Vastgesteld dient te worden:
 - De locatiekeuze
 - De eventuele aankoop van de gronden en units
 - De grondexploitatie en daarmee de dekking van de aankoop van de gronden
 - Het projectplan (eventueel alleen door het College van B&W)
 - Middelen die nodig zijn voor realisatie (eventueel alleen door het College van B&W als de reguliere begroting hierin voorziet)
- Een gemeenteraad vindt een goede omgevings-communicatie belangrijk. Bij weerstand zijn ook insprekers te verwachten bij de raadsvergaderingen.
- Het is een aanbeveling om de gemeenteraad bij gevoelige trajecten eerder (informeel) te informeren over de voornemens.

3. Voorbereiding realisatie

3a. Verwerving gronden of het gebouw

- Indien nodig worden de gronden of een gebouw verworven. Binnen de projectgroep en in het project-plan is bepaald door wie. De aankoop is al voorbereid in eerdere stadia, onder andere door het opstellen van een grondexploitatieberekening en het vaststellen daarvan door de gemeenteraad.
- Er is dan ook al een voorlopige koop overeengekomen met de eigenaar. Deze wordt nu geëffectueerd.
- De voorlopige koopovereenkomst wordt omgezet in een definitieve koopovereenkomst en door beide partijen akkoord verklaard.
- De koop wordt via een notaris bekrachtigd.
- Dezelfde stappen kunnen gelden in het geval van de aankoop van een bestaand gebouw.

3b. Inkoop en contractering leverancier units EN/OF aanbesteding aannemer

- Het voorlopig contract met de leverancier van de units kan worden bekrachtigd. De leverancier krijgt een belangrijke rol in het vervolgtraject, omdat deze een deel van de vergunningaanvraag e.d. kan uitvoeren.
- Wanneer voor maatwerk wordt gekozen is een aannemer nodig. De omvang van de opdracht bepaald de wijze van aanbesteding.
- De organiserende partijen bepalen onderling wie opdrachtgever wordt voor de bouw.
- De opdracht bepaalt wat van een aannemer wordt verwacht.
- Het geniet de voorkeur om het gehele bouwproces door een hoofdaannemer te laten uitvoeren.
- Desgewenst kan een aannemer ook al betrokken worden in de fase van voorbereiding en bij het opstellen van het projectplan. In dat geval dient de aanbesteding van de aannemer eerder plaats te vinden.



3c. Aanvraag omgevingsvergunning

- De aanvraag omgevingsvergunning wordt voorbereid.
- Hiervoor zijn mogelijk meerdere onderzoeken noodzakelijk die dienen als onderbouwing van de aanvraag, zoals (voor tijdelijke gebouwen gelden soms uitzonderingen):
 - Verkennend bodemonderzoek (NEN 5470)
 - Archeologisch onderzoek
 - Geluidsonderzoek
 - Constructieberekening
 - Vuurlastberekening
 - En mogelijk meer
- De omgevingsvergunning wordt aangevraagd via het omgevingsloket (OLO).
- De leverancier van de units of de architect/aannemer kan de vergunningaanvraag verzorgen.
- Wanneer de gemeente zelf aanvraagt is het noodzakelijk dat binnen de gemeente duidelijk is wie namens de gemeente een aanvraag tot omgevingsvergunning mag doen. Hiervoor zijn slechts enkelen gemachtigd.
- Voor de tijdelijke huisvesting van aandachtsgroepen kunnen de regels van de Crisis en Herstelwet worden ingezet. Deze regels leiden tot versnellingen in de procedures, met name voor op de beroepsfase. Zo worden bijvoorbeeld de termijnen voor de rechter bekort en kunnen decentrale overheden niet meer in beroep tegen besluiten van de centrale overheid.
- De inzet van de Crisis en Herstelwet kan de realisatie van een locatie sterk versnellen. Het advies is om deze mogelijkheid goed en tijdig te verkennen. Vraag daarbij hulp van deskundigen. Het is jammer wanneer deze mogelijkheid onbenut blijft omdat er binnen de projectgroep te weinig kennis over bestaat.
- De inzet van de Crisis en Herstelwet vraagt een aanvraag en instemming van het Ministerie van

Binnenlandse zaken. De helpdesk Crisis- en Herstelwet is beschikbaar voor vragen.

- Veel nadere informatie is te vinden op www.infomil.nl, de website van de Rijksoverheid over omgevingsbeleid.

3d. BLVC = Bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie

- In de vergunningaanvraag wordt gevraagd om aandacht voor BLVC-aspecten.
- Het is aan te raden wanneer een gemeente op voorhand haar eigen ideeën formuleert waarvan zij vindt dat bij de bouw van het complex aandacht nodig is.
- BLVC staat voor Bereikbaarheid (hoe is de locatie bereikbaar tijdens de bouw voor bijvoorbeeld bouwverkeer?), Leefbaarheid (Hoe wordt de leefbaarheid in de omgeving gegarandeerd?), Veiligheid (goede hekken, parkeren voor busjes?) en Communicatie (aanspreekpunten?). Het helpt wanneer dit allemaal vooraf goed is afgestemd tussen gemeente, opdrachtgever en opdrachtnemer(s).
- Aannemers en hun onderaannemers dienen zich aan de spelregels in het BLVC-plan te houden.
- Omwonenden kunnen de bouwende partijen houden aan de spelregels in het BLVC.
- De C in BLVC biedt de plicht een goede communicatiemix af te spreken met de omgeving. Dit begint met één aanspreekpunt.

4 Realisatie

4a. Bouw

- De leverancier van de units of de aannemer is verantwoordelijk voor de bouw.
- Er is bij voorkeur een bouwbegeleider/-projectleider vanuit de opdrachtgever die afstemt met de leverancier



van de units of de aannemer en die toeziet op naleving van de afspraken.

- Tip: zet toekomstige bewoners in bij de bouw.

4b. Openbare ruimte en infrastructuur

- Wanneer de bouw gereed is, kan ook het straatwerk worden aangebracht.
- Dit is of aan de hoofdaannemer of een aparte opdracht vanuit de gemeente
- Belangrijk is dat het straatwerk in alle opzichten goed aansluit op de omgeving.

4c. Nutsaansluitingen, riool en water

- Nutsaansluitingen dienen vroegtijdig te worden aangevraagd. De wachttijd is momenteel meer dan een half jaar tot zelfs een heel jaar!
- Nieuwbouw dient gasloos te zijn en is daarom voorzien van zonnepanelen en waterpompen. Niet alle elektriciteitskabels in de grond zijn berekend op de andere vraag naar en teruglevering van elektriciteit. Het is daarom ook aan te raden tijdig met de nutsbedrijven in gesprek te gaan over deze capaciteitsverandering.
- Wellicht past de aanleg of opwaardering van het net van nutsvoorzieningen bij eigen plannen tot opwaardering van de nutsbedrijven en kan een combinatie worden gelegd.
- De gemeente is zelf verantwoordelijk voor de riolering. De capaciteit en aansluiting ook graag tijdig onderzoeken.
- Nieuwe regels maken dat het hemelwater dat valt op nieuwbouwwoningen bij voorkeur niet meer in het riool mag verdwijnen. Neem deze voorwaarde mee in de plannen.
- Tenslotte is het waterschap van belang. Zij moet een watertoets uitvoeren en eventueel maatregelen voorschrijven voor watercompensatie.

4d. Inrichting algemene ruimten binnen het complex

- De algemene ruimten dienen te worden ingericht.
- Indien wordt gewerkt met gemeubileerde ruimten, dienen deze ook te worden ingericht.
- Dit kan allemaal mee in de opdracht aan de leverancier van de units of de hoofdaannemer.

5 Bewoning

5a. Huurcontracten

- Er is een partij die de verhuur gaat organiseren (voorkeur: een woningcorporatie of een commercieel verhuurder)
- Deze stelt een huurcontract op en laat deze door de huurder ondertekenen.
- De verhuurder int maandelijks de huur.
- In het huurcontract staan de voorwaarden waaraan de huurder zich heeft te houden.
- Het kenmerk van flexwoningen is dat bewoning tijdelijk is. Het gaat dus om tijdelijke huurcontracten. Daarom is het belangrijk dat:
 - Het einde van het contract vanaf het begin duidelijk is.
 - Er zicht is op een (traject naar een) nieuwe woning aan het eind van het huurcontract.
 - Er een maximale huurtijd kan gelden (bijvoorbeeld 3 of 5 jaar). Dit hoeft niet de hele periode te zijn dat een locatie beschikbaar is.
 - Gezien de kwetsbaarheid van de doelgroep-bewoners is het ook wenselijk een bepaling op te nemen om bewoners die uiteindelijk een bedreiging vormen voor anderen of voor het geheel te kunnen verwijderen.
- In het rapport Verplaatsbare woningen bouwen (februari 2021) geeft AEDS meer aandachtspunten waaraan de verhuurder moet denken bij huur-



contracten. Denk aan: de juiste grond om tijdelijke contracten te beëindigen (vgl. stormschade) en het feit dat er **alleen** huurtoeslag geldt voor tijdelijk woningen die als onroerende goederen gelden.

5b. Selectie van huurder en aandachtsgroepen

- De verhuurder organiseert de plaatsing van huurders.
- Wanneer sprake is van een vooraf afgesproken mix van aandachtsgroepen, bewaakt de verhuurder de afgesproken mix bij toekenning van de ruimten.
- Het is de verhuurder duidelijk welke voorwaarden er per aandachtsgroep gelden. De verhuurder stemt af met de begeleiding, die aan de bewoners verbonden is (mocht hier sprake van zijn).
- Eventueel kan een selectie- en motivatiegesprek onderdeel zijn van de selectie.

5c. Sociale structuur en begeleiding

- Een mix van aandachtsgroepen werkt op twee manieren. Aandachtsgroepen kunnen elkaar versterken. Aandachtsgroepen kunnen elkaar ook afstoten. De juiste mix is van belang.
- Voor een succesvolle bewoning van flexwoningen is een goede begeleiding nodig.
- Er zijn goede afspraken tussen eigenaar, verhuurder, begeleiding en huurders zelf over de wijze van bewoning en het omgaan met elkaar.
- Indien gewenst zijn er activiteiten voor de aandachtsgroepen om het wonen te ondersteunen en de sociale structuur te onderhouden.
- Deelname aan activiteiten of verplichte taken kunnen onderdeel zijn van het huurcontract. Dit kan gaan om:
 - Verplichte onderlinge begeleiding.
 - Een rol in het beheer.
- Vanzelfsprekend hangt dit af van de kenmerken van de aandachtsgroepen en hun capaciteiten. Het doel is het bereiken van een prettig woon- en leefklimaat.

- Hiervoor wordt desgewenst een team van (vrijwillige) ondersteuners ingezet. Ook het aanstellen van een complexbeheerder is een aanbeveling.
- In het kader van betrokkenheid of sociale ondersteuning kunnen huurders taken worden toebedeeld om andere huurders te ondersteunen of om gezamenlijke activiteiten te organiseren.
- Bij voorkeur is er een sociaal jaarplan waarin doel en plannen staan omschreven.
- Het gaat daarbij zowel om een doel voor de bewoners als collectief als om een doel voor specifieke aandachtsgroepen. De begeleidende organisatie kan ook individuele doelen afspreken met afzonderlijke huurders.
- Eén van de doelen is doorstroom naar een meer permanente woonlocatie. De tijdelijkheid van de locatie vraagt het voortdurend benadrukken en zoeken van iets anders.

5d. Beheer en onderhoud

- Naast het onderhouden van de sociale structuur is ook onderhoud aan het gebouw noodzakelijk.
- De verhuurder organiseert het beheer en het onderhoud. Zij brengt hier desgewenst servicekosten voor in rekening bij de huurder.
- In het kader van betrokkenheid kunnen huurders taken worden toebedeeld in het beheer en onderhoud.

5e. Betrekken omgeving tijdens bewoning

- Het verdient de aanbeveling om ook in de periode van bewoningen betrokkenheid van de omgeving te organiseren. Hiervoor zijn meerdere opties:
 - Het aanwijzen van een direct aanspreekpunt bij klachten (altijd doen).
 - Het vormen van een gespreksgroep om de buurt te informeren en omgekeerd en om mee te denken met elkaars vraagstukken.



- Buurtbewoners te betrekken bij de begeleiding van aandachtsgroepen. Neem ze op in de groep vrijwillige ondersteuners.
- Indien wenselijk kunnen ook vertegenwoordigers van openbare orde en veiligheid in de gespreksgroep worden betrokken wanneer er aandachtsgroepen worden gehuisvest waar veel zorg over bestaat.

6. Einde van het flexwonen

6a. Einddatum

- Een project kent een einddatum. Het kenmerk van flexwonen is de tijdelijkheid.
- Er is vooraf overeenstemming over deze einddatum. Desnoods is er een verlengingsmogelijkheid.
- De einddatum is voor iedereen transparant.
- Een einddatum geldt ook voor ontwikkelaars die na het verwijderen van de tijdelijke units op de locatie willen bouwen of het bestaande gebouw voor iets anders willen gebruiken. Het is niet wenselijk dat een locatie voor flexwonen onder druk eerder wordt verwijderd.

6b. Voorbereiding van de ontmanteling – nieuwe woonruimte bewoners

- De bewoners krijgen ruim op tijd te horen wanneer de locatie sluit.
- Mogelijk geldt een wettelijke sloopaanzegging (zoals bij woningcorporaties).
- In het sociaal programma zijn doelen en acties opgenomen om de bewoners tijdig aan vervangende woonruimte te helpen.
- De verhuurder dient ook rekening te houden met toenemende leegstand richting het moment van ontmanteling. Dit heeft effect op de inkomsten, de sociale structuur en de begeleiding.

- Mogelijk is een vorm van leegstandsbeheer noodzakelijk tussen het moment dat de bewoners weg zijn en de units worden ontmanteld.
- Tijdelijke units zijn ontworpen voor hergebruik. Er dient een plan te komen waar de units naar toe worden gebracht. Dit kan een tijdelijk opslag zijn of direct een nieuwe locatie.
- Ook voor andere materialen kan worden nagedacht over een nieuwe bestemming en eventueel verkoop.

6c. Daadwerkelijke verwijdering van de fysieke gebouwen – oplevering van de gronden/gebouw

- De gebouwen worden ontmanteld of desnoods gesloopt.
- De materialen worden vervoerd naar de nieuwe bestemming. Voor duurzaamheid en restwaarde is het wenselijk de units zo te ontwerpen, dat deze makkelijk herplaatsbaar zijn.
- De nutsvoorzieningen worden afgesloten. Op tijd aanvragen!
- De grond of het bestaande gebouw wordt netjes achtergelaten afhankelijk van de afspraken hierover met de eigenaar en de omgeving.



Bronnen

- Aedes – **Verplaatsbare woningen bouwen** – februari 2021
- Expertisecentrum flexwonen – **Doelgroepen van flexwonen in Drenthe** – juli 2021
- Ministerie van Binnenlandse Zaken – **Flexwonen routekaart Gebiedsgerichte aanpak** – 2022
- Ministerie van Binnenlandse Zaken – **Kamerbrief 2019-0000244539/Stimuleringsaanpak flexwonen** – 29 mei 2019
- Ministerie van Binnenlandse Zaken – **Programma huisvesting aandachtsgroepen: ‘Een thuis voor iedereen’** – 11 mei 2022
- Ministerie van Binnenlandse Zaken – **Regeling huisvesting aandachtsgroepen (RHA)** – 22 september 2021
- Ministerie van Binnenlandse Zaken; Rijksvastgoedbureau – **Flexibele woonunits voor tijdelijke huisvesting vergunninghouders** – 2022
- Netwerk conceptueel bouwen (i.s.m. Aedes) – **De Woonstandard. Basis prestatie-eisen en veelgevraagde aanvullende prestatie-eisen per product-marktcombinatie; Handleiding voor ordening vraag en aanbod** – 2022 (?; geen datum vermeld)
- Platform 31 en Expertisecentrum flexwonen e.a. – **Dwarsdoorsnede van het flexwonen; factsheets flexwonen gebundeld** – 2019
- Vereniging van Verplaatsbare Accommodaties (VVVA) en de Vereniging Bouw- en Woningtoezicht Nederland (VBWTN) – **Handreiking tijdelijke bouw; Een praktische gids voor het toepassen van procedures en bouwregelgeving in relatie tot tijdelijke bouw en tijdelijk gebruik** – 30 november 2014



