



Projectplan Flexwoningen Alblasterdam “De Loopplank”

Inhoudsopgave

1. Aanleiding	3
1.1 Achtergrond	3
1.2 Doel van het project	3
2. Beschrijving projectopdracht	3
2.1 Opdrachtformulering	3
2.2 Projectresultaten	4
2.3 Projectafbakening	5
2.4 Raakvlakken met andere projecten	5
2.5 Projectperiode	6
3. Projectorganisatie	6
3.1 Stakeholders	6
3.2 Aansturing	6
3.3 Project team	8
4. Projectbeheersing.....	10
4.1 Fasering, mijlpalen en tussenresultaten PM	10
4.2 Projectplanning PM	11
4.3 Risicomanagement	11
4.4 Projectbudget	12

4.5 Projectbijzonderheden	13
5. Communicatie	13
5.1 Kader en plek op de participatieladder	14
5.2 Communicatiedoelgroepen	14
5.3 Algemene communicatiemiddelen	15
5.4 Communicatie bij fase 1: haalbaarheid	15

1. Aanleiding

1.1 Achtergrond

Alle gemeenten moeten een bijdrage leveren aan het huisvesten van asielzoekers, statushouders en Oekraïense vluchtelingen. In de regio Zuid-Holland Zuid doen we dat gezamenlijk. Iedereen levert zijn aandeel en samen staan we voor een humane samenleving, waarin niemand buiten hoeft te slapen. Met elkaar is bekeken wat iedere gemeente kan bieden. Zo heeft de ene gemeente wel een geschikte locatie voor een AZC en kiest de andere gemeente voor huisvesting van minderjarige asielzoekers. De samenwerking is vastgelegd in een regionaal "BOD" aan de provincie. Ons aandeel in dit regionale bod is het huisvesten van extra statushouders boven op onze reguliere taakstelling, te weten 15 personen per jaar extra gedurende vijf jaar.

Tegelijkertijd wil de gemeente Alblasterdam ook woonruimte bieden aan jongeren en mensen die om uiteenlopende redenen met spoed een woning zoeken in ons dorp.

In dit kader is er van Woonkracht 10 is er een aanbiedingsbrief ontvangen die het realiseren van flexwoningen mogelijk maakt en er dus een versnelde mogelijkheid gerealiseerd gaat worden voor de doelgroepen statushouders, spoedzoekenden en jongeren.

Om bovenstaande mogelijk te maken is er een locatie benodigd, waarbij er tussen twee locaties, CKC-terrein en locatie voormalige basisschool de Loopplank, een vergelijkingsonderzoek is gedaan.

Beide locaties zijn geschikt om voor een bepaalde tijdelijkheid flexwoningen te plaatsen, maar is de locatie van de voormalige locatie basisschool De Loopplank op basis van het "Fit & Groen" programma van de gemeente en het feit dat stenen voor stenen wordt gerealiseerd beter geschikt.

Het college van Alblasterdam heeft daarom in maart 2023 besloten dat er 40 tot 60 tijdelijke woningen ('flexwoningen') aan de Pieter de Hoochplaats komen. De bouw van deze 40 tot 60 flexwoningen draagt op korte termijn bij aan deze uitdagingen.

Nu het duidelijk is dat de locatie De Loopplank is gekozen, is het nu noodzakelijk om het plan tot realisatie verder uit te werken in samenwerking met Woonkracht10.

1.2 Doel van het project

Het doel is om 40-60 flexwoningen te realiseren in Q1 2024 voor de doelgroepen statushouders, spoedzoekers en jongeren.

2. Beschrijving projectopdracht

2.1 Opdrachtformulering

De opdracht bestaat uit twee fasen.

Fase1: Om de flexibele woningen te kunnen plaatsen moet de haalbaarheid worden onderzocht op het gebied van

- de aspecten van een goede ruimtelijke ordening;

- de financiële haalbaarheid;
- juridisch houdbaarheid

Daarnaast moeten er

- samenwerkingsafspraken met Woonkracht 10 worden gemaakt over de verdeling van taken en verantwoordelijkheden;
- goede afspraken met omwonenden worden gemaakt over de betrokkenheid in het proces
- de Raad en college regelmatig worden geïnformeerd over de voortgang
- de ruimtelijke procedure worden gestart
- de mogelijkheden voor subsidie en regelingen uit het Rijk en/of provincie worden verkend.

Fase 2: De werkzaamheden voor bouw en woonrijp maken en realisatie in kaart worden gebracht en waar nodig in werking gezet. Dit is fase 2 van het project dat na gebleken haalbaarheid van start kan gaan. De beoogde einddatum voor realisatie staat vooralsnog op Q1 2024.

2.2 Projectresultaten

Ruimtelijke procedure

Allereerst is er een advies aan het college nodig m.b.t. de haalbaarheid van de locatie de Loopplank, waarover het college een besluit kan nemen. In de voorfase van het due diligence onderzoek is deze indicatief bekeken. Nu is het zaak om voor de goede ruimtelijke onderbouwing de locatie te toetsen aan de fysieke/technische, juridische, ruimtelijke en verkeerskundige en milieu- en omgevings- aspecten. Sociale veiligheid komt specifiek bij de omgevingsaspecten aan de orde. De aspecten van de goede ruimtelijke onderbouwing zijn van belang om de juridische houdbaarheid van de ruimtelijke procedure te borgen.

In dit kader wordt er een stedenbouwkundig plan opgesteld, die als basis dient voor een voorlopig en definitief ontwerp.

Financiële haalbaarheid

Daarnaast dient er ook een businesscase te worden gepresenteerd. Deze dient in samenwerking met Woonkracht 10 opgezet te worden. De businesscase is ook noodzakelijk als eventueel subsidie verkregen kan worden.

Samenwerking

In dit proces moet er worden samengewerkt met verschillende stakeholders. Woonkracht 10 is niet alleen een samenwerkingspartner op het gebied van huisvesting statushouders die vanuit samenwerking met de regio gemeente binnen de grenzen van Alblaserdam gehuisvest dienen te worden maar ook voor de plaatsing van doelgroepen; in dit geval spoedzoekers en jongeren. Met Woonkracht 10 zal een samenwerkingsovereenkomst

worden gesloten voor deze fase en voor de uitvoeringsfase een uitvoeringsovereenkomst/antérieure overeenkomst. Hierin worden duidelijk de gemeenschappelijke doelen, rol en taakverdeling als ook de samenwerkingsorganisatie en de kostenverdeling vastgelegd.

Tegelijkertijd wordt met de omwonenden afspraken gemaakt over hun betrokkenheid in een klankbordcommissie, de onderlinge communicatie, de onderlinge verwachtingen en de communicatie met alle omwonenden. De in de motie genoemde beheerscommissie tijdens de raadsvergadering zal verder in dit stuk de bovengenoemde klankbordcommissie heten.

2.3 Projectafbakening

Na de onderzoeken en realisatie van beide deelplannen zal het resultaat zijn een goed aantal flexwoningen die tijdelijk bewoond zullen worden met een goede mix van bewoners middels de eerdergenoemde doelgroep, statushouders/spoedzoekenden/jongeren, en zoveel als mogelijk tevreden buurtgenoten.

Het beheer van de woningen zal worden uitgevoerd door Woonkracht 10 aangezien zij eigenaar zijn van de woningen, het beheer van de grond zal door de gemeente worden opgenomen aangezien de grond in eigendom blijft van de gemeente. Hier zal een antérieure overeenkomst voor opgesteld moeten worden. Het beheer van de leefbare situatie zal een overleg blijven tussen de gemeente, Woonkracht 10 en de klankbordcommissie van de omwonenden.

Als totaal eindresultaat zal het terrein na een woonperiode van maximaal 15 jaar weer bouw- en woningrijp worden opgeleverd om als verdere ontwikkellocatie voor de gemeente te kunnen dienen, echter zal dit tegen die tijd door een nieuw projectteam worden gerealiseerd en zal geen onderdeel uitmaken van dit projectplan.

Het college heeft o.b.v. het due diligence rapport de Loopplank als voorkeurslocatie benoemd. Deze voorkeurslocatie moet worden uitgewerkt en beoordeeld op de haalbaarheid op verschillende aspecten. Mocht hieruit naar voren komen dat de locatie niet haalbaar is, dan zal er wederom gekeken moeten worden naar andere locaties om de opvang te kunnen realiseren. Indien dit het geval is dan zal er een separaat besluit van het college nodig zijn.

Voor alle duidelijkheid: deze fase t.b.v. het haalbaarheidsonderzoek eindigt bij het besluit van het college om wel of niet woningen te plaatsen op de locatie de Loopplank in Q3 2023. In de volgende fase Q3 2023 komt er een apart projectplan voor de daadwerkelijke realisering.

2.4 Raakvlakken met andere projecten

De enige relatie met andere projecten is het feit dat deze locatie bedacht was voor o.a.:

- Tijdelijke locatie opvang scholen tijdens de (ver)bouw(ing)
- Ontwikkellocatie voor wonen
- Tijdelijke ingebruikname HKG

Met name de eerste is niet van toepassing en de projectleider is hiervan reeds op de hoogte gesteld, de tweede optie is een uitstel van de komende jaren. De derde connectie zal in dit plan worden overwogen om invulling te geven in de flexwoningen.

Met betrekking tot de huidige sociale veiligheid en de aangegeven parkeerproblematiek zal hier met andere afdeling binnen de gemeente contact gezocht worden om te controleren of hier al op projectbasis activiteiten zijn ondernomen.

2.5 Projectperiode

Het einddoel staat gepland in Q1 2024. Dan dienen de flexwoningen geplaatst en opgeleverd te worden. De bovenstaande twee fasen moeten in deze ambitieuze planning worden doorlopen. In de planning wordt dit nader uitgewerkt.

3. Projectorganisatie

3.1 Stakeholders

De volgende stakeholders hebben we in het project en daaruit volgt de onderstaande overlegstructuur

In de volgende paragraaf is de projectorganisatie uiteengezet.

- De projectorganisatie (gemeente)
- Leverancier Flexwoningen (Woonkracht 10)
- Klankbordcommissie (afgevaardigden van de werkgroep omwonenden nog te benoemen)
- Stuurgroep (WK10 en gemeente)

De bestuurlijke en ambtelijke opdrachtgevers (gemeente) hebben belang bij het feit dat de woningen zo snel mogelijk geleverd dienen te worden. Waarbij het aantal 40-60 woningen zijn aangegeven.

De leverancier van de flexwoningen heeft tot doel om zoveel als mogelijk woningen binnen de kaders zoals eerder genoemd.

De omwonenden hebben belang bij een evenwichtig aantal woningen binnen de wijk waarbij een deel van de omwonenden de vraagtekens hebben gezet bij de gekozen locatie door het college van B&W; onder anderen voor wat betreft de veiligheid.

WK10 is uiteindelijk de initiatiefnemer die samen met omwonenden en belanghebbenden het traject verder gaat vormgeven via de leidraad participatie initiatiefnemers vanuit de Omgevingswet. Woonkracht 10 zal als ontwikkelaar hun belang in het zo rendabel mogelijk huisvesten op zich nemen. De gemeente zal de belangen vanuit de gemeente, dus ook de omwonenden in ogenschouw blijven nemen. De klankbordgroep zal de honneurs van alle omwonenden waarnemen en hun belangen neerleggen in de nog te volgen bijeenkomsten.

De volgende overlegstructuur zal opgezet worden. Met name in het begin zal hieraan gehouden worden, als blijkt dat hierin op- en/of afgeschaald dient te worden zal dat aangepast worden.

3.2 Aansturing

De bestuurlijk opdrachtgever vanuit het college vormt, samen met de projectleider en de ambtelijk opdrachtgever, de driehoek waarbinnen het project zoals in het plan geformuleerd wordt aangestuurd.

Samengevatte rollen:

Bestuurlijk opdrachtgever

- Verkrijgen van financiële kaders; • Creëren van draagvlak bij het college;
- Vertegenwoordigen van het project naar de raad.

Ambtelijk opdrachtgever

- Bewaken dat het project binnen de gestelde kaders blijft;
- Vertalen van kaders naar een projectresultaat;
- Verantwoording naar de bestuurlijk opdrachtgever;
- Creëren van ambtelijk draagvlak;
- Regelen van faciliteiten

Projectleider

- Realiseren van het projectresultaat;
- Verantwoording naar de opdrachtgevers;
- Goed aansturen en samenstellen van het projectteam.

Capaciteitsmanager

- Leveren van projectcapaciteit conform afspraken met de projectmanager;
- Leveren van capaciteit met kwaliteit conform afspraken.

Projectmedewerker

- Zijn / haar specifieke bijdrage aan het project;
- Meedenken in het belang van het totale project;
- Tijdig aan de bel trekken bij te verwachten afwijkingen

Sociaal Projectleider

- Aanbieden van het luisterend oor die de verbinding met de bewoners tot stand brengt;

- Deze persoon staat onafhankelijk boven de beide partijen om te zorgen dat beide belangen zijn gediend en tot hun recht komen.

(Bron: uniform handboek projectmatig werken en projectmanagement VNG)

De bestuurder neemt deel aan de Stuurgroep, waarin de bestuurder van Woonkracht10 deelneemt samen met de betrokken projectleiders van de gemeente en de woningbouwcorporatie.

De omwonenden zullen participeren in een klankbordcommissie.

De klankbordcommissie zal bestaan uit de volgende leden:

- 4 omwonenden (2 vanuit de particulieren woningen en 2 vanuit de huurflats)
- projectleider van de gemeente
- projectleider Woonkracht 10
- sociaal projectleider Woonkracht 10

De klankbordcommissie zal middels diverse overleggen contact hebben en dit zal middels verslagen als communicatiemiddel worden vastgelegd. Voorafgaand zullen de rollen, taken, bevoegdheden en verwachtingen van deze participatie worden besproken. Eveneens de betrokkenheid van de andere omwonenden en de communicatie naar de grotere groep. Dit zal ook in het communicatieplan worden vastgelegd.

Overleg driehoek

Frequentie: Twee wekelijks
Voorzitter: Opdrachtgever (ambtelijk)

Overleg Projectleider – Ambtelijk opdrachtgever

Frequentie: Wekelijks
Voorzitter: geen

Overleg Projectleider / Woonkracht 10

Frequentie: Twee wekelijks
Voorzitter: geen

Overleg Projectgroep

Frequentie: Wekelijks
Voorzitter: Projectleider

Overleg klankbordcommissie

Frequentie: Tweewekelijks
Voorzitter: Woonkracht 10 / Projectleider

Overleg stuurgroep

Frequentie: Tweemaandelijks

Voorzitter: Wethouder

3.3 Project team

De projectleider is verantwoordelijk voor de algehele projectleiding en stemt met het projectteam de uitvoering van het projectplan af en stuurt op inzet, tijd en geld. Daarnaast is de projectleider verantwoordelijk voor de contacten met Woonkracht10 en de omwonenden en stemt binnen de gemeente af over de communicatie richting de provinciale regietafel.

Vanuit de gemeentelijke organisatie wordt brede advisering en betrokkenheid verlangd om dit project uit te voeren.

Vreemdelingenzaken

Team MO, waar vreemdelingenzaken onder valt zal advies geven met betrekking tot de invulling van de statushouders vanuit de te huisvesten doelgroep, dusdanig dat de bewoning van de Flexwoningen in goede samenhang met de buurt kan plaatsvinden.

Openbare Orde en Veiligheid

De vertegenwoordiger vanuit Openbare Orde en Veiligheid zal als agenda lid meekijken met het plan dat door Woonkracht 10 wordt ontworpen en input leveren voor de sociale veiligheidsuitwerking. Indien de openbare orde en veiligheid in het geding is, zal de vertegenwoordiger deel gaan uitmaken van de projectgroep.

Wonen

Het team Wonen zal als agenda lid met het plan meekijken en met name advies geven voor de wenselijke verdeling tussen de doelgroepen. (let op toewijzingsbeleid zit bij woonkracht10)

Ruimtelijke ontwikkeling

Het team planologie wordt betrokken voor het begeleiden van de ruimtelijke procedure

Milieu

De OZHZ wordt betrokken ten aanzien van de onderzoeken op natuur- en milieugebied.

Communicatie

Het team communicatie zal samen met de projectleider en de afdeling communicatie van Woonkracht10 samenwerken om de buurtgenoten en andere betrokkenen op de hoogte te houden van de ontwikkeling. Er zal een communicatiestrategie opgesteld moeten worden.

Buitenruimte

Vanuit de afdeling buitenruimte zal de LIOR (leidraad inrichting openbare ruimte) worden meegegeven voor het ontwerp van het buitenterrein. Zij zullen hier verder toetsend naar kijken.

Juridische zaken

De juridisch adviseur zal meekijken met de plannen en de stappen die gezet moeten worden. Daarnaast wordt er juridisch advies ingewonnen over specifieke onderwerpen zoals planschade.

Financiën

Het team financiën zal toezicht houden op de projectcontrol en de planeconoom wordt betrokken ten aanzien van de businesscase en de anterieure overeenkomst.

adviseurs	uur per week	aantal weken	uur
Projectleider	20	30	600
Projectondersteuner	12	30	360
Communicatiemedewerker	8	30	240
juridisch controller / adviseur	2	30	60
financieel controller / adviseur	2	30	60
adviseur openbare orde en veiligheid	4	30	120
adviseur wonen	4	30	120
adviseur vreemdelingenzaken	4	30	120
adviseur buitenruimte	4	30	120
adviseur HKG	4	30	120

*) In de samenwerkingsovereenkomst zal verder overeengestemd worden welke kosten er te verhalen kunnen worden.

Onderzoeken en overige kosten	kosten
Onderzoek Flora en Fauna	€ 9.000,00
Archeologisch onderzoek	€ 1.500,00
Bodemonderzoek	€ 3.500,00
Stikstof	€ 1.600,00
Verkeersonderzoek	€ 4.500,00
Watertoets	€ 1.500,00
Geluidsonderzoek	€ 2.500,00
Luchtkwaliteitsonderzoek	€ 2.500,00
Schrijven ruimtelijke motivering	€ 6.000,00
Communicatie activiteiten	€ 3.500,00

4. Projectbeheersing

4.1 Fasering, mijlpalen en tussenresultaten PM

Het gehele project is opgedeeld in twee fasen. Gezien de snelle doorlooptijd van het project is een verder fasering niet opportuun.

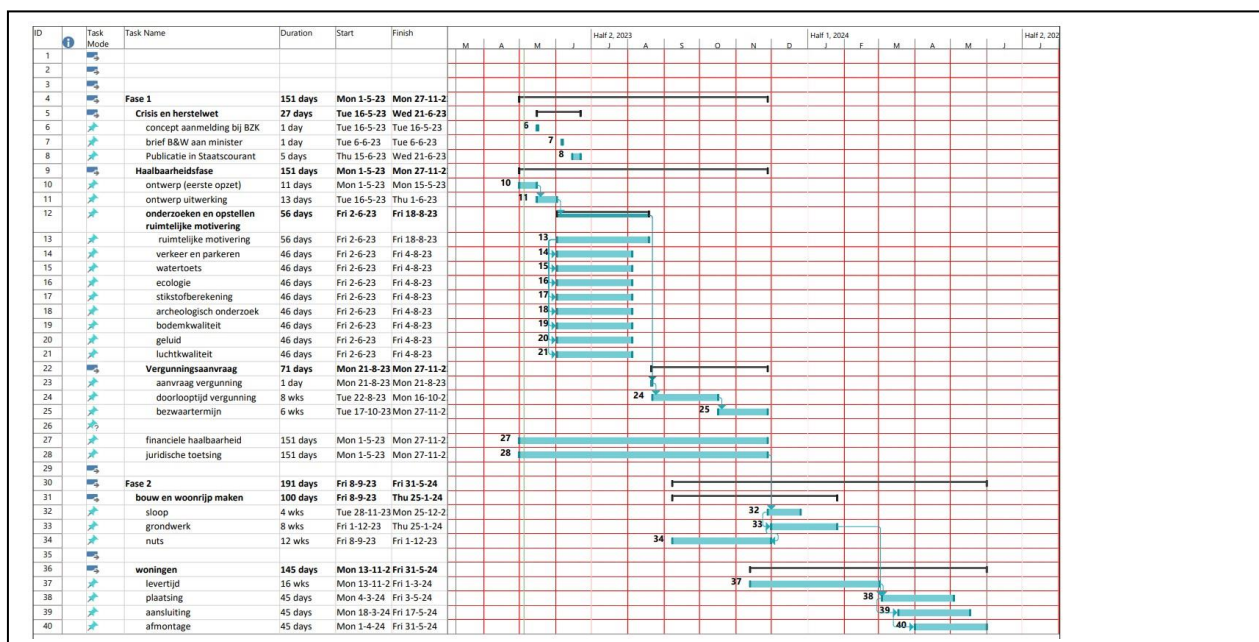
In Q1-2024 moet er tot plaatsing worden overgegaan. Dit kost rond de 3 maanden. Exclusief bouw en woonrijp maken.

Dat betekent dat er voor het einde van het jaar de ruimtelijke procedure inclusief juridische procedures en vergunningverlening moet zijn afgerond. Voor dit project kan er gekozen worden tussen de kruimelprocedure of de regeling via de Crisis en Herstelwet. Voor beide optie geldt ene procedure incl. ontwerp en ruimtelijke onderbouwing van circa een half jaar. Het voordeel van de CHW is dat de gemeente zelf mag kiezen hoe lang de ontheffing van het afwijken van de bestaande bestemming mag duren. Bij de kruimelregeling zal er gedurende de eerste 10 jaar een bestemmingsplanwijziging opgezet moeten worden die zowel de tijdelijke huisvesting als de toekomstige ontwikkeling op de locatie. Qua vergunningsperiode is er voor deze twee opties geen verschil.

In deze fase moet ook worden verkend welke acties er uit fase 2 voor realisatie wel in gang gezet moeten worden omwille van de snelheid. Bijvoorbeeld qua netbeheer kan het nodig zijn om al wel acties uit te zetten omdat er schaarste op de markt is. Dat betekent dat hiervoor de risico's in kaart worden gebracht van het wel of niet in gang zetten.

In het overleg tussen projectleider en ambtelijk opdrachtgever wordt ieder kwartaal een voortgang en verantwoording van het project besproken ter monitoring. De resultaten daarvan zullen ter bespreking aan het MT worden gestuurd.

4.2 Projectplanning PM



Eerste opzet van de planning op basis van de Crisis en Herstelwet en geen rekening gehouden met gevonden Flora en Fauna. (planning is als bijlage opgenomen)

De informatiemomenten/participatie met de bewoners zijn hier nog niet in opgenomen, deze worden verder uitgewerkt in het communicatieplan.

4.3 Risicomanagement

Risico	Impact	Tegenmaatregel	Status
Flora en Fauna	Hoog	Mitigerende maatregelen	Onderzoek opgestart
Aansluitingen nuts	Hoog	Tijdplanning maken en besluit formuleren over de aanpak voor aansluitingen en trafo.	
Asbest	Middel	Extra kosten tijdens sloopfase	
Draagvlak	Hoog	Voldoende communiceren en overleg met klankbordgroep	
Beroep RO procedure	Hoog	Uitloop van de planning opnemen, contraexpertise inschakelen op stukken	
Financiële haalbaarheid		subsidie	

4.4 Projectbudget

Een veelheid aan onderzoeken zal worden uitgevoerd. Het gaat om de volgende aspecten

- Wet Natuurbescherming
- Archeologie en monumentale panden
- Asbest
- Bedrijven en milieuhinder
- Bodem
- Bouwveiligheid en omgeving
- Circulariteit
- Externe veiligheid
- Flora & Fauna, Biodiversiteit en stikstof
- Geluid
- Kabels en leidingen en vuilwaterriolering

- Klimaatadaptatie
- Luchtkwaliteit en geurhinder
- Milieugevaarlijke stoffen
- Ontpofbare Oorlogsresten
- Technisch ontwerp
- Terreingrenzen en rechten derden
- Verkeer en parkeren
- Watertoets
- Volkshuisvesting
- Economische zaken
- Nadeelcompensatie
- Gronduitgifte i.r.t. Didam-arrest
- Realisatie

Daarnaast wordt een apart gekeken naar de sociale impact op de leefomgeving. Dat betekent dat gekeken wordt naar de sociale veiligheid en de impact op de leefomgeving van de toevoeging van woningen en de impact van de doelgroepen op de wijk.

Kosten fase 1

Personele kosten	€ 180.000
Onderzoekskosten	€ 36.100
Advieskosten	€ 25.000
Communicatiekosten	€ 5.000
Post onvoorzien	€ 20.000
Totaal	€ 266.100

Middels de samenwerkings- en anterieure overeenkomst met Woonkracht10 worden afspraken gemaakt voor het kostenverhaal.

4.5 Projectbijzonderheden

Ten tijde van de keuze voor de locatie is door bewoners een aantal zorgpunten aangedragen waar speciale aandacht aan wordt gegeven

- Er dient rekening te worden gehouden met geluid (geluidsoverlast en galmgeluid).

- Er dient een rapport te worden opgesteld t.b.v. de sociale veiligheid waarbij het eventuele gebrek aan huidige sociale veiligheid ook in ogenschouw genomen dient te worden.
- Er dient een rapport te worden opgesteld waaruit blijkt of er waardedaling van de omliggende woningen te verwachten is.
- Er dient een rapport te worden opgesteld waaruit blijkt dat het parkeren en de ontsluiting de huidige problemen niet versterkt en wellicht weg zou kunnen nemen.

5. Communicatie

De gemeente Alblisserdam staat aan de vooravond van een gevoelige opgave. Door de grote toestroom van vluchtelingen die asiel aanvragen in Nederland, moet iedere regio in Nederland zich inzetten voor het creëren van extra opvangcapaciteit voor hetzij asielzoekers of anders statushouders. Het extra opvangen van statushouders is het resultaat van de besluitvorming bij de regionale regietafel. Tegelijkertijd is er druk op de woningmarkt en zijn ook starters en spoedzoekers dringend op zoek naar woonruimte.

Bij de Raadsbehandeling van de Raadsinformatiebrief over het voornemen van het college om flexibele woningen te bouwen voor bovenstaande doelgroepen op locatie van de Loopplank bleek dit weerstand op te roepen bij omwonenden. Dat betekent dat transparante, duidelijke en tijdige communicatie van groot belang is. Participatie van omwonenden is noodzakelijk in dit traject. Het gaat dan zowel om het gesprek met elkaar aan te gaan over zowel de inpassing van de woningen in de omgeving als de aansluiting van de doelgroepen in de wijk.

5.1. Kader en plek op de participatieladder

Bij de communicatiestrategie wordt rekening gehouden met de verschillende fases in het project en de trede op de participatieladder¹.

Fase 1: Haalbaarheid van project, en inpassing in de wijk.

De direct omwonenden gaan adviseren (trede 3 van de participatieladder) in een klankbordgroep. Zij uiten hun zorgen over de sociale en maatschappelijke problemen die zij vanwege de woningbouw zien, zodat er maatregelen genomen kunnen worden. Ook denken zij mee over de inrichting van de omgeving. Deze klankbordgroep komt frequent bij elkaar om de daadwerkelijk invulling te geven aan hun betrokkenheid.

Fase 2: Realisatie van de woningen en bewoning

¹ Participatieladder bestaat uit de treden: 1) informeren, 2) raadplegen, 3) adviseren, 4) coproductie, 5) meebeslissen en 6) zelfbestuur.

De direct omwonenden krijgen de mogelijkheid om deel te nemen in een beheerscommissie, waarin er sprake is van coproductie over de bouwfase en ten tijde van bewoning.

5.1.1. Afhankelijkheid en flexibiliteit

De communicatie inzet in dit plan dient als basis. De actualiteit en de snelheid van het proces zijn leidend. De middelen zullen hierop continu worden aangepast. Wat altijd blijft is de wijze waarop er wordt gecommuniceerd, transparant en adequaat. De gemeenten dient betrouwbaar te zijn in de communicatie en inzet.

5.2. Communicatiedoelgroepen

De communicatiedoelgroep kunnen we opsplitsen in verschillende niveaus:

1. Direct omwonenden verenigt in klankbordgroep.

Deze woningen zijn door de gemeente geselecteerd en hebben een bewonersbrief ontvangen. Dit betreft de straten aangrenzend aan de locatie Loopplank.

2. Wijk

De omwonenden hebben geflyerd in de wijk om zich aan te melden bij de bewonersgroep Bezwaar Flexwoningen.

3. Dorpsnetwerk: Inwoners, bedrijven, kerken en verenigingen in Alblasserdam

Alblasserdam investeert in spoedzoekers, jongeren en statushouders, omdat het sterke dorpsnetwerk deze bewoners kan omarmen en goede toekomstperspectieven kan bieden. Het is belangrijk om deze doelgroep te motiveren en mobiliseren.

4. Toekomstige bewoners van de flexwoningen

Secundaire doelgroep:

5. Regionale en lokale pers

6. Samenwerkingspartners, zoals Woonkracht10 (ambtelijk en bestuurlijk), VRZHZ, aannemer/ bouwer, etc.

7. Gemeentebestuur

8. Bestuurders verbonden aan de regionale regietafel

5.3. Algemene communicatiemiddelen

De onderstaande communicatiemiddelen worden in alle fases van het project gebruikt. Met de inzet van de communicatiemiddelen moet rekening gehouden worden met het profiel van de doelgroep, waarbij er veel senioren wonen in directe omgeving.

Middel	Inhoud	Frequentie & uitvoerder
Website	Actuele berichtgeving op de landingspagina 'flexwonen' op de website van de gemeente. Een spoorboekje (wat gebeurt waar, door wie en wanneer). Tekening/foto's van de flexwoningen. Gespreksverslagen van de klankbordgroep en inwonersavonden. Uitleg bestemmingsplan en juridische informatie. Actuele nieuwsfeiten.	Doorlopend. Inhoud vanuit projectleider. Uitvoering door team communicatie.
Informatieavond	De avonden hebben een informatief karakter, er is géén plenaire sessie om de groepsdynamiek te beheersen. Tijdens deze avonden is een vertegenwoordiging van de projectgroep, het gemeentebestuur aanwezig.	1x per 2 maanden georganiseerd door projectleider.
Gemeentenieuws	Na iedere informatieavond wordt er een bericht opgesteld (indien relevant) en uiteraard op het moment dat er nieuwe ontwikkelingen zijn. Deze nieuwe ontwikkelingen zullen eerst gedeeld worden met de klankbordgroep en gepubliceerd op de landingspagina. Daarmee worden de direct betrokkenen als eerste geïnformeerd.	Zie website
Sociale media	Kanalen als facebook en twitter worden gretig gebruikt door inwoners. De gemeente stelt zich hier behouden op. Wij monitoren, reageren niet op berichten, behalve de doorverwijzing naar de website. Monitoring is, naast de informatieavonden, een belangrijk onderdeel van de 'thermometer'.	Zie website
Nieuwsbrief	Het aankondigen van de Informatieavonden en het verspreiden van actueel nieuws gebeurd in een nieuwsbrief.	Minimaal 1x per 2 maanden.
Bewonersbrief	De gemeente verstuurt niet vaak een bewonersbrief. Het is wel het enige middel, waarvan we zeker weten dat het de gehele doelgroep bereikt. Als het proces en de mijlpalen benoemd zijn, dan is dit een aanleiding om opnieuw een bewonersbrief te versturen met daarbij de verwijzing naar een digitale nieuwsbrief. De bewonersbrief wordt verstuurd aan direct omwonenden (1)	Na vaststellen van projectplan.

5.4. Communicatie bij fase 1: haalbaarheid

Omgevingsmanagement

Communicatie is pas effectief als deze ook aansluit bij de beleving van de inwoners. Wij weten dat er zorgen zijn over sociale veiligheid, ontsluiting en parkeerplaatsen van de locatie, profiel van nieuwe bewoners, waardedaling van de koopwoningen en de

hoeveelheid woningen op het beschikbare kavel. Ook zijn er zorgen over het proces en de wil om te luisteren naar de zorgen van de omwonenden vanuit de gemeente.

Doelstelling bij de communicatie in fase 1

Het is belangrijk dat er draagvlak is voor dit project. De communicatiedoelen voor dit project zijn:

- Inwoners tijdig informeren over ontwikkelingen van het project.
- Luisteren naar de reacties en zorgen van omwonenden en overige inwoners en terugkoppelen wat we wel of niet gaan doen. Kloof tussen bewoners van de flexwoningen en omwonenden/ inwoners verkleinen, wederzijds begrip faciliteren.

Kernboodschap fase 1

De gemeente heeft een opgave in de opvang van spoedzoekers, jongeren en statushouders en ook de plicht om een fijne woonomgeving voor iedereen te behouden en te realiseren.

Visie

Het bieden van een luisterend oor is geen massacommunicatiemiddel, maar dat is mensenwerk. De informatie over het proces, de mogelijkheden om in te spreken en een terugkoppeling van de gesprekken vragen wel om een breder verspreiding (via een nieuwsbrief of - bericht). De massacommunicatie en brede verspreiding is het specialisme van team communicatie. Voor het aanbieden van het luisterende oor gaan we op zoek naar een sociaal projectleider die de verbinding met de omwonenden tot stand brengt. Deze persoon staat onafhankelijk boven de beide partijen om te zorgen dat beide belangen zijn gedienden tot hun recht komen.

Timing:

- Omwonenden zo snel mogelijk informeren, elke keer zodra er nieuwe informatie is.
- Omwonenden gelijktijdig met een openbare raadsvergadering informeren.
- Overige inwoners en pers & media volgen daarna.

Naast timing is ook de inhoud van de boodschap belangrijk.

- We zijn open en transparant. (Zeggen wat je doet en doen wat je zegt)
- We zijn duidelijk. Teksten en andere communicatie-uitingen zijn voor iedereen toegankelijk en begrijpelijk.
- We zijn eerlijk zijn over de zaken die nog onbekend zijn en doen geen beloftes die we niet waar kunnen maken.

Om vertrouwen te winnen, is het ook belangrijk dat we luisteren naar inwoners.

- We luisteren naar de zorgen, standpunten en suggesties van alle Alblasserdammers.
- Waar mogelijk acteren op deze zorgen en uitleggen wat je met de zorgen wel en niet kunt doen
- We kiezen geen partij. We zijn niet voor of tegen (bepaalde groepen) inwoners. We doen het beste voor Alblasserdam en voldoen aan onze wettelijke taak en morele plicht.

Stakeholders

Interne stakeholders

Het bestuur van WK10 en de gemeente nemen besluiten en maken afwegingen, ieder vanuit hun eigen rol. Vertegenwoordigers bieden een luisterend oor aan de inwoners.

Externe stakeholders

Naam van partij	Doel bij betrokkenheid
COA	We vragen ervaringen te delen met de projectgroep. Zij kunnen een gezicht geven aan statushouders.
Politie	We gaan in gesprek over de veiligheid
Sterke dorpsnetwerk	We vragen maatschappelijke partners (als het Brughuis), verenigingen, kerken en eventueel bedrijven om ondersteuning van de boodschap en aanbieden van het netwerk.
..	