

Onderbouwing voor Versnelling en Efficiëntie van het Vergunningentraject

C3 Living: Een Thuis voor Iedereen

Bij C3 Living geloven we in kansen creëren – zowel voor woningzoekenden als voor werkzoekenden. In onze productielocatie in Rotterdam werken, net als op onze locatie in Panningen, vakprofessionals samen met mensen die een inhaalslag maken op de arbeidsmarkt. Hier bouwen we niet alleen duurzame, innovatieve woningen, maar ook aan de toekomst van mensen die opnieuw hun plek op de arbeidsmarkt willen vinden. Zo dragen we bij aan een thuis voor iedereen.

Aanleiding

De ontwikkeling van modulaire woningen biedt een veelbelovende oplossing voor de woningnood in Rotterdam. Het project **StartR Verolme**, dat zich richt op het realiseren van innovatieve, duurzame en betaalbare woningen, onderstreept de kansen die modulaire bouwsystemen bieden. Echter, het vergunningentraject vormt momenteel een belemmering in het snel en efficiënt opschalen van dergelijke projecten. Dit document schetst waarom en hoe het vergunningentraject kan worden verbeterd om de ontwikkeling van modulaire woningen te versnellen.

Probleemanalyse

1. **Complexiteit van het traject** Het huidige vergunningentraject is niet volledig afgestemd op de specifieke kenmerken van modulaire bouw. Modulaire woningen worden in een fabriek geproduceerd en op locatie geassembleerd, wat minder ingrijpende bouwwerkzaamheden vereist dan traditionele bouwmethoden. Toch worden deze projecten vaak beoordeeld volgens de standaardprocedures, wat tot onnodige vertragingen leidt.
2. **Gebrek aan standaardisatie** De beoordeling van modulaire bouwprojecten verschilt per gemeente en zelfs per project, wat leidt tot inconsistenties in de aanvraag- en goedkeuringsprocessen. Deze fragmentatie remt de adoptie van modulaire woningen als gestandaardiseerde oplossing.
3. **Tijdsdruk en woningnood** Rotterdam heeft dringend behoefte aan betaalbare en snel te realiseren woningen. Een lang vergunningentraject staat in contrast met de noodzaak om snel in te spelen op de woningnood.

Oplossingen

1. **Opstellen van een specifiek beleidskader voor modulaire woningen**
 - Ontwikkel samen met projectontwikkelaars en fabrikanten een vergunningentraject dat specifiek is afgestemd op modulaire bouw.
 - Maak gebruik van vooraf goedgekeurde standaarden voor ontwerp en materialen, waardoor herhaalde technische beoordelingen overbodig worden.
2. **Toepassing van een fast-track procedure**
 - Introduceer een versnelde procedure voor modulaire woningbouwprojecten, waarbij de doorlooptijd voor vergunningen aanzienlijk wordt ingekort.
 - Stel een centraal aanspreekpunt aan binnen de gemeente voor modulaire projecten om het proces te coördineren.

3. Digitale en integrale vergunningaanvraag

- Implementeer een digitaal platform dat alle stappen in het vergunningentraject integreert en automatiseert, inclusief toetsing aan het bestemmingsplan, milieueisen en bouwvoorschriften.
- Zorg voor transparante communicatie over vereisten en verwachte doorlooptijden.

4. Samenwerking en kennisdeling

- Stimuleer samenwerking tussen de gemeente, marktpartijen en kennisinstellingen om gezamenlijk barrières te identificeren en op te lossen.
- Organiseer regelmatige bijeenkomsten en workshops om best practices te delen en te evalueren.

Casus: StartR Verolme

Het project StartR Verolme is een uitstekend voorbeeld van hoe modulaire bouw kan bijdragen aan de Rotterdamse woningmarkt:

- **Tijdwinst:** De modulaire bouwmethode verkort de bouwtijd op locatie aanzienlijk. Het vergunningentraject is echter een bottleneck die deze tijdswinst tenietdoet.
- **Duurzaamheid:** De fabrieksmatige productie minimaliseert afval en CO2-uitstoot. Een efficiënt vergunningentraject zou deze milieuwinst versterken.
- **Schaalbaarheid:** StartR Verolme toont aan dat modulaire woningen geschikt zijn voor zowel tijdelijke als permanente huisvesting. Een gestroomlijnd vergunningproces maakt het mogelijk deze schaalbaarheid optimaal te benutten.

Conclusie

Door het vergunningentraject voor modulaire woningen te stroomlijnen en te versnellen, kan Rotterdam sneller inspelen op de urgente woningnood en tegelijkertijd een voortrekkersrol vervullen in innovatieve en duurzame woningbouw. Wij verzoeken de gemeente om bovenstaande voorstellen serieus te overwegen en samen met ons stappen te zetten richting een efficiënter proces.

Met vriendelijke groet,

Peter Broekmans
C3 Living