

NOTA VAN UITGANGSPUNTEN

FLEX WONEN / BIJZONDERE WOONVORMEN / TINY HOUSES



FLEXIBEL WONEN IN HET LAND VAN CUIJK

Beleid samenwerkende gemeenten

- Boxmeer
- **Cuijk**
- Grave
- Mill en Sint Hubert
- Sint Anthonis



Land van Cuijk i.o.

Land van Cuijk

INHOUDSOPGAVE

1. Flexwonen – een inleiding	5
2. Wat is flexwonen?	6
2.1 Wet- en regelgeving Flexwonen	6
2.2 Rijksaanpak	6
2.3 Provinciale aanpak	7
2.4 Gemeentelijk beleid	7
2.5 Online (kennis)platform	8
3. Flexwonen in het Land van Cuijk.....	8
3.1 De vraag naar flexwonen	8
4. Cuijkse visie op flexwonen	10
4.1 Drietrapsraket Flexwonen in Cuijk.....	11
5. (Bijzondere) woonvormen in Cuijk.....	12
A. Projectgroep Gebiedsgericht Werken.....	13
B. Starterswoningen.....	14
C. Wonen voor ouderen.....	14
D. Een geval apart: Tiny Houses	18
6. Mogelijkheden voor flexwonen binnen Cuijk: doorkijk naar uitvoering.....	22
7. Planning	22

Coalitieprogramma Cuijk 2018-2022 (*Samen bouwen aan een duurzame toekomst*)**Thema: Bouwen en wonen**

Cuijk groeit. De verwachting is dat dit in ieder geval doorzet tot 2030. Dat betekent dat er gebouwd moet worden. Om de woningbouw aan te laten sluiten bij de behoeften, zullen we op zorgvuldige wijze samenwerken met woningbouwcorporaties en ontwikkelaars. Ook particuliere initiatieven en zelfbouwers moeten een kans krijgen.

Extra inzet voor het bouwen van starterswoningen, levensloopbestendige woningen en woningen voor eenpersoonshuishoudens is nodig. Er moet gedifferentieerd gebouwd worden waarmee betaalbare huur- en koopwoningen gerealiseerd worden. Dat geldt niet alleen voor de kern Cuijk, maar voor alle dorpen.

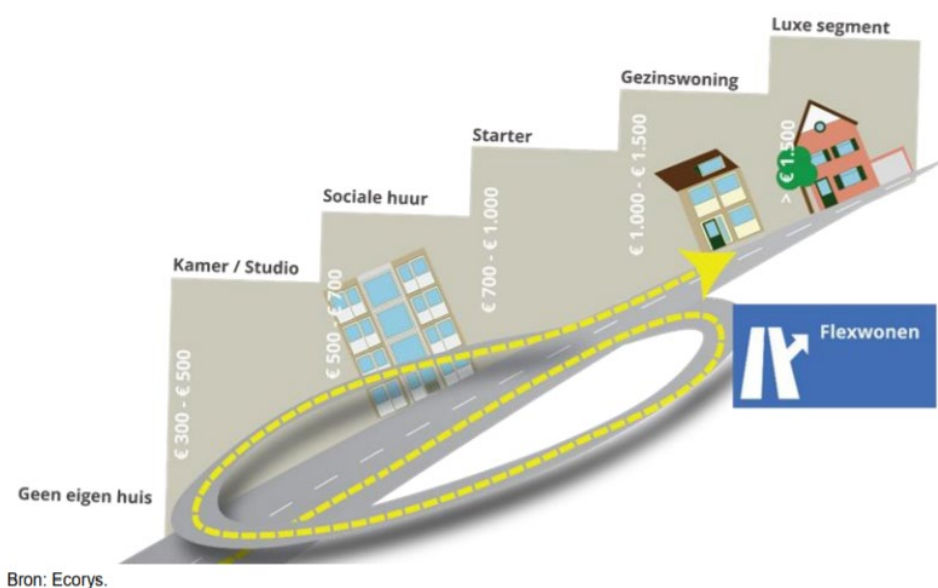
Door gedifferentieerd te bouwen kunnen ouderen zo lang mogelijk in hun eigen vertrouwde omgeving blijven wonen en kunnen jongeren zich blijvend vestigen in hun geboortedorp. Duurzaam bouwen, met gebruikmaking van de nieuwste inzichten en technieken, zullen wij ondersteunen. Wij zullen met een plan komen waarin wij aangeven hoe wij dit zullen realiseren.

1. Flexwonen – een inleiding

Flexwonen geen alternatief voor een 'gewone' woning, maar voor géén woning....

Flexwonen, een breed onderwerp dat zoals ook in het woord zit opgenomen over flexibele woonvormen gaat. Een wooncarrière is in de loop der jaren, door allerlei maatschappelijke ontwikkelingen, een stuk minder voorspelbaar geworden. Allerlei nieuwe woonvragen en woonvormen dienen zich op. Denk aan de woonvraag van iemand met een tijdelijke baan ver van zijn vaste woonplaats of in het buitenland. Een buitenlandse student die hier college komt volgen of een arbeidsmigrant die woont waar zijn werk is. Dit zijn allemaal voorbeelden van nieuwe woonvragen die opzoek zijn passende woonruimte. Ons huidige systeem is hier onvoldoende op ingericht. De woonvraag is actueel en urgent maar niet volgens de criteria zoals woningcorporaties die hanteren.

Flexwonen biedt een oplossing voor deze mensen. Mensen die snel huisvesting nodig hebben en daar niet jaren op kunnen wachten. Let wel, velen zijn geen flexwoner maar iedereen kan het zomaar worden. Flexwonen is de tijdelijke oplossing in je wooncarrière voor een onvoorziene en abrupte onderbreking hiervan. Er wordt als het ware een afslag genomen, een omleiding gevolg, maar het uiteindelijke doel is om weer op de reguliere woonladder terecht te komen (zie onderstaand figuur).



Figuur 1: de afslag flexwonen in een wooncarrière

Een flexwoner heeft op korte termijn urgent woonruimte nodig, maar de huidige woningvoorraad is daar niet op ingericht. Er is behoefte aan ander soortig woningaanbod, de woningvoorraad moet worden aangevuld en uitgebreid. Vormen van flexwonen zijn bijvoorbeeld verplaatsbare woningen, tijdelijke transformatie van kantoren naar woningen, tijdelijke huurcontracten en gemengde wooncomplexen. Op deze vraag en aanbod situatie is onze woningmarkt niet of onvoldoende ingericht. In het Land van Cuijk willen wij daar op anticiperen, wij willen dat onze woningvoorraad zich schikt naar ook de toenemende vraag van flexwonen. Want die vraag is actueel. Volgens schattingen is de vraag naar flexwonen in Nederland ongeveer anderhalf miljoen(!).

Enkele cijfers:

- Nederland kent ruim 750.000 studenten in het hoger onderwijs en hiervan is de helft uitwonend.
- Er verblijven naar schatting zo'n 400.000 arbeidsmigranten uit Midden-, Oost en Zuid-Europa voor kortere of langere tijd in Nederland.
- Gemeenten moeten jaarlijks voor ca. 12.000 vluchtelingen passende huisvesting vinden.
- Nederland kent jaarlijks ongeveer 30.000 echtscheidingen.
- Jaarlijks zijn ongeveer 1.000 mensen op de vlucht voor huiselijk geweld op zoek naar andere woonruimte.
- Jaarlijks moeten ca. 5.000 mensen vanwege financiële problemen hun woning verkopen of hun huurwoning gedwongen verlaten.

Land van Cuijk

2. Wat is flexwonen?

Het Ministerie zegt over 'flexwonen' het volgende:

Met flexwonen wordt bedoeld op verschillende soorten tijdelijke woonoplossingen. Kenmerkend is het tijdelijk karakter van tenminste één van de volgende aspecten:

- de woning zelf,
- de bewoning (via het gebruik van een tijdelijk huurcontract) of
- het tijdelijk gebruik van de locatie waarop een woning wordt geplaatst.

Het gaat meestal om woningen van bescheiden omvang die zowel via transformatie als door nieuwbouw kunnen worden gerealiseerd. De woningen worden vaak gedeeltelijk of geheel in de fabriek 'gebouwd' en zijn makkelijk verplaatsbaar, stapelbaar, schakelbaar of splitsbaar. De woningvoorraad kan daardoor relatief snel worden uitgebreid, temeer omdat er ook locaties of gebouwen kunnen worden benut waar in eerste instantie geen woonbestemming op rust.

Belangrijk om te benadrukken is dat, zoals ook blijkt uit figuur 1, flexwonen een aanvulling vormt op de reguliere woningmarkt, met koop-, sociale huur- en particuliere huurwoningen. De grote meerderheid van de bevolking, de woonvraag, heeft het flexwonen helemaal niet nodig, zij vinden hun weg op de reguliere huur- en koopwoningmarkt.

2.1 Wet- en regelgeving Flexwonen

Wet- en regelgeving is een toolbox, het bevat instrumenten die gebruikt kunnen (of moeten) om beleid tot uitvoering te brengen. Zij vormen een kader dat gemeenten kunnen inzetten om oplossing te bieden in huisvestingsvraagstukken, zo ook *flexwonen*. Gemeenten kunnen op basis van de wet (Rijk) regels opstellen, vaak mede vormgegeven vanuit Provinciale beleidskader, op het gebied van ruimte, bouwen en wonen. Maar ook met betrekking tot bijvoorbeeld specifieke doelgroepen (bijvoorbeeld arbeidsmigranten).

Maar wat zijn de kaders die ons ter beschikking staan vanuit het Rijk of de Provincie? Onderstaand gaan wij beknopt in op deze kaders.

2.2 Rijksaanpak

De afgelopen jaren zijn al de nodige aanpassingen gedaan door het Rijk in toepasbare wetgeving. Denk bijvoorbeeld aan de doorvoering van de leegstandwet, de Wet Doorstroming Huurmarkt die in werken is getreden of de Crisis- en Herstelwet die van toepassing is geworden. Door deze aanpassingen zijn de mogelijkheden om panden te transformeren of om locaties tijdelijk te gebruiken als woonruimte.



Daarnaast is er de stimuleringsaanpak flexwonen. Deze is er op gericht om door middel van gerichte maatregelen, welke per regio/gemeente verschillend van omvang zijn, flexwonen te bevorderen. Gemeenten kunnen zich aanmelden voor de zogeheten Versnellingskamers Flexwonen. In een versnellingskamer wordt op een gestructureerde wijze stap voor stap toegewerkt naar een haalbaar en gedragen flexwonen concept. Een versnellingskamer is bedoeld om de gezamenlijke planvorming te bespoedigen en de benodigde samenwerking tussen de betrokken partijen een vliegende start te geven. Bijvoorbeeld in het maken van keuzes als; het type woning, het aantal woningen, de doelgroep en eventueel toewijzingsbeleid, de wijze van financieren en benodigde vergunningen. In zo'n versnellingskamer wordt stap voor stap toegewerkt naar een haalbaar en gedragen concept van flexwonen¹.

¹ Zie ook bijlage 1, de flexwonen routekaart

2.3 Provinciale aanpak

De provincie zet met de Brabantse Agenda Wonen (2017) vol in het bieden van ruimte aan de toenemende vraag naar nieuwe/andere woonvormen. Daarmee speelt zij in op de diverse ontwikkeling (demografisch, sociaal-maatschappelijk en financieel-economisch) die vragen om een passend (lees veranderend) antwoord in de vorm van woningaanbod. En het flexwonen is zo'n nieuwe woonvorm.

In navolging van de versnelling die vanuit het Rijk is ingezet heeft de provincie het actieprogramma 'Nieuwe Woonvormen en Zelfbouw' gelanceerd. Dit actieprogramma is er op gericht belemmeringen en tekortkomingen (de 7 p's²) weg te nemen.



Kajsa Ollongren, minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties: "Het is niet dé oplossing, maar wel een hele goede aanvulling, zeker voor de mensen die snel een tijdelijk huis zoeken."

Met dit actieprogramma speelt de provincie in op het (steeds groter wordende) woningtekort. Maar met dit actieprogramma wordt ook antwoord gegeven op de vraag of we wel de juiste woningen aan het bouwen zijn. En daarmee wordt ingespeeld op veranderingen die zichtbaar zijn op de woningmarkt. Denk aan de toegenomen vraag naar groep- of collectief wonen of de wens om klein te wonen. En een oplossing ligt niet alleen in nieuwbouw, maar ook in het aanpassen van de bestaande woningvoorraad. Met het actieprogramma borgt de provincie dat de veranderende woonvraag een plek heeft in de Brabantse woonopgave. De provincie wil gemeenten, initiatiefnemers en anderen ondersteunen bij de grote opgaven die er liggen. In dat kader is t.a.v. flexwonen onder andere het volgende speerpunt benoemd: Inzet van rijksmiddelen voor Flexwonen, bijvoorbeeld via een 'Voucherregeling Flexwonen'. Dit betreft een subsidie voor de totstandkoming van tijdelijke woonvormen (flexwonen), in het bijzonder ook op tijdelijk braakliggende terreinen (planontwikkeling, haalbaarheidsonderzoek, etc.). In 2020 en 2021 is jaarlijks € 125.000 beschikbaar (via het ministerie van Binnenlandse Zaken)

2.4 Gemeentelijk beleid

Onderzocht is door het Expertisecentrum Flexwonen in hoeverre het onderwerp flexwonen aandacht krijgt in de gemeentelijke woonvisie. Uit dit onderzoek, gedaan in 2017, bleek dat dit erg mager was. Inmiddels is er meer aandacht voor flexwonen, dit komt vooral tot uiting in de jaarlijkse prestatieafspraken tussen gemeenten en woningcorporaties. Doorvertaling van het onderwerp naar gemeentelijke woonvisie begint ook te komen. Woonvisie kunnen een langere doorlooptijd en in de visies die recentelijk zijn opgesteld komt het onderwerp flexwonen steeds meer terug. Kijken we naar het Land van Cuijk dan concluderen we dat het onderwerp nog onvoldoende is opgenomen. Zo staat in de strategische visie voor het Land van Cuijk het volgende opgenomen over wonen:

"De nieuwe woonvisie voor het Land van Cuijk presenteert de toename en variatie van woningbouw in de komende jaren. De variatie in woningbouw is door een aantal ontwikkelingen nog nadrukkelijker aan de orde dan in het verleden. Wonen en werken worden door 'Het Nieuwe Werken' steeds meer gecombineerd. Dat stelt nieuwe eisen aan de ruimtes in woningen. Dat we met z'n allen steeds ouder worden en steeds minder terecht kunnen in verzorgingsinstellingen, stelt eisen aan levensloopbestendig bouwen. Nieuwe bouwprogramma's, herbouw en herinrichting van wijken en dorpen zullen daarop inspelen".

² Plannen, Plekken, Procedures, Posities, Pecunia, Partijen, Politiek

2.5 Online (kennis)platform

Tot slot willen wij in dit verband ook het online platform <https://www.flexwonen.nl> benoemen. Dit platform, het expertisecentrum flexwonen, is er voor spoedzoekers en biedt bruikbare handvatten voor beleidsbepalers om met het onderwerp aan de slag te gaan. Maar ook bruikbare informatie voor de spoedzoekers, o.a. met een vraag en aanbod functie op het platform. Partners van dit platform zijn divers; variërend van het Ministerie van Binnenlandse Zaken tot provincies, gemeenten, corporaties en commerciële partijen.

De behoefte aan flexibele (tijdelijke) woonruimte zit volgens het expertisecentrum bij:

- *Jongeren* – die het ouderlijk huis willen verlaten;
- *Studenten* – op zoek naar goedkope woonruimte;
- *Arbeidsmigranten* – zijn naarstig op zoek naar goedkope huisvesting nabij het werk;
- *Vluchtelingen* – volgens het CBS zochten vorig jaar bijna 27.000 mensen asiel in ons land. Gemeenten moeten voor hen passende huisvesting vinden.
- *Echtscheidingen* – Nederland kent jaarlijks ongeveer 35.000 echtscheidingen, met een ongeveer even grote vraag naar woonruimte tot gevolg.
- *Huiselijk geweld* – jaarlijks zijn ongeveer 1.000 mensen op de vlucht voor huiselijk geweld op zoek naar andere woonruimte.
- *Zelfstandig wonen* – enkele duizenden mensen verlaten jaarlijks residentiële woonvormen en zetten de stap naar zelfstandig wonen. De Federatie Opvang heeft berekend dat er ongeveer 16.000 mensen in de maatschappelijke opvang verblijven die met enige ondersteuning zelfstandig zouden kunnen wonen. Daarvoor zijn pakweg. 10.000 woningen nodig.
- *Financiële problemen* – jaarlijks moeten ca. 5.000 mensen vanwege financiële problemen hun woning verkopen of hun huurwoning gedwongen verlaten.
- *Verandering van baan* – een onbekend maar zeker toenemend aantal mensen switcht van baan en/of werkplek en heeft daardoor in een andere plaats snel woonruimte nodig, soms maar voor korte tijd.

‘De woningmarkt in Nederland is nog lang niet in staat om aan de veranderende vraag van veel van deze woningzoekenden tegemoet te komen’, aldus het expertisecentrum. ‘We schatten het aantal (vooral kleine) huishoudens dat behoefte heeft aan vormen van flexwonen op zo’n anderhalf miljoen.’

3. Flexwonen in het Land van Cuijk

In dit hoofdstuk een nadere verdieping op de vraag naar en kansen voor flexwonen in het Land van Cuijk.

3.1 De vraag naar flexwonen

In het woonwensenonderzoek 2019 voor de gemeente Cuijk wordt in hoofdstuk 6 stilgestaan bij de ‘spoedzoekers’. Hier wordt wel een iets andere definitie gehanteerd als dat landelijk gezien geldt³. In het woonwensenonderzoek wordt onder ‘spoedzoeker’ verstaan: ‘*een huishouden dat dringen op zoek is naar een andere woning, een huishouden dat moet verhuizen*’. Statistisch praten we dan over 5% van de thuiswonende jongeren en ongeveer 200 huishoudens zijn dringend op zoek naar woonruimte (ca. 1% van alle huishoudens in Cuijk).

Onderstaande tabel⁴ laat de interesse van verhuiscandidate in Cuijk zien naar bijzondere woonvormen. Uit deze tabel blijkt dat 15% van de starters zoekende is naar tijdelijke woonruimte (flexwonen) maar dat de interesse vanuit de doorstromers (mensen die al over zelfstandige woonruimte beschikken) miniem is. Dit geeft een beeld

³ Zie het kader in hoofdstuk 2

⁴ Bron: woonwensenonderzoek Cuijk 2019

naar de behoefte en omvang van flexwonen, maar is zeker niet compleet. Wat bijvoorbeeld mist is de vraag van arbeidsmigranten.

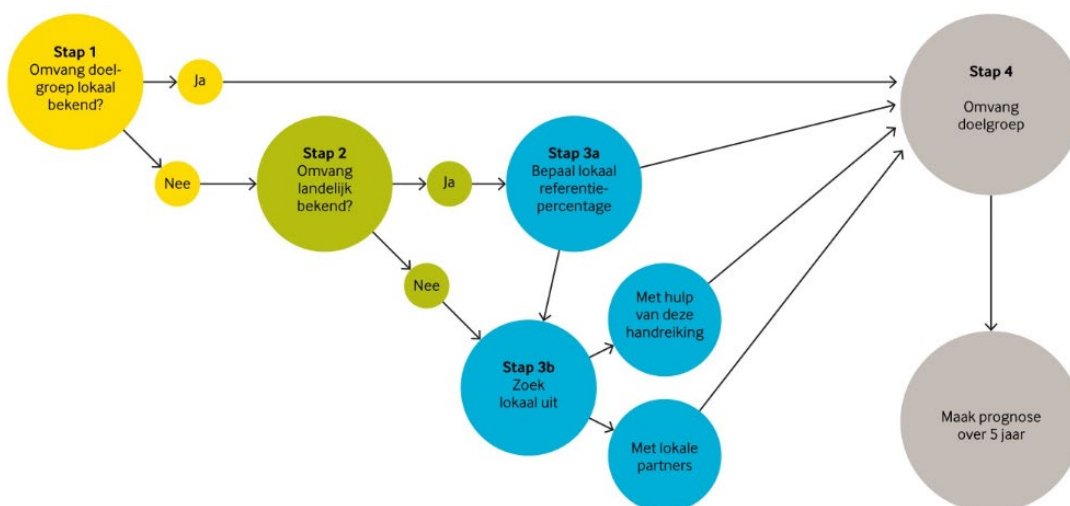
	starters	doorstromers <65 jaar	doorstromers 65+
verbouwd kantoor / school / kerk / klooster / fabriek	35%	23%	13%
zelfbouw; eigen bouw kavel	34%	35%	11%
CPO: zelfbouw in een project met andere zelfbouwers	32%	27%	12%
tiny house: compacte, zelfstandige grondgebonden woning van 25-50 m2	19%	8%	0%
tijdelijke woonruimte: voor maximaal 2 jaar	15%	1%	0%
anti-kraak woning	10%	0%	0%
wonen met alleen gelijkgestemden (bijvoorbeeld leeftijdgenoten)	10%	10%	21%
'friends-wonen': iedere bewoner heeft een eigen kamer. Daarnaast delen ze de woonkamer, keuken, badkamer en balkon.	8%	1%	2%
meergeneratie-woning: woning die je deelt met familie (bijv. (schoon)ouders). Elk woondeel heeft eigen voordeur.	6%	8%	5%
zelfstandige woonruimte met gemeenschappelijke leefruimte	5%	7%	31%
kleinschalig woonzorgproject	0%	4%	27%
micro-appartement: compact, zelfstandig appartement van 25-50 m2	0%	2%	5%
anders	2%	2%	10%
GEEN van deze woonvormen vind ik aantrekkelijk	23%	33%	29%
Totaal verhuiscandidate	1.500	2.600	1.100

Tabel 1: verhuiscandidate naar bijzondere woonvormen in Cuijk

Op basis van de nu beschikbare data kan een onvoldoende beeld geschetst worden de noodzaak tot structurele aandacht voor flexwonen in Cuijk. Een eerste stap om te komen tot meer inzicht is onderzoek. Onderzoek naar de bestaande vraag, maar zeker ook onderzoek naar het bestaande aanbod. Daartoe stellen wij voor te werken een stappenschema zoals onderstaand afgebeeld.

Om dit stappenschema goed te kunnen gebruiken is het belangrijk om eerst te bepalen op welke doelgroep we willen focussen. In dat verband zijn een elftal doelgroepen op voorhand bepaald, dit zijn:

1. Hbo- en wo-studenten, 2. Mbo-studenten, 3. Arbeidsmigranten, 4. Expats/buitenlandse kenniswerkers, 5. Statushouders, 6. Uitstroom maatschappelijke opvang en beschermd wonen, 7. Echtscheidingen en andere verbroken relaties, 8. Huisuitzettingen en gedwongen verkoop, 9. Tijdelijke herhuisvesting door herstructurering, 10. Zwerfjongeren en 11. Ex-gedetineerden.

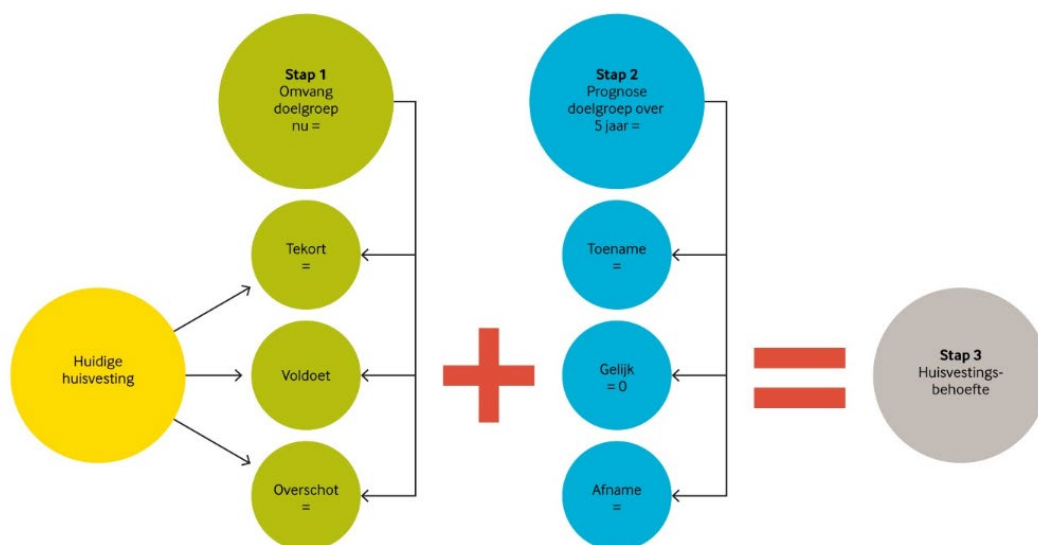


Figuur 2: stappenschema behoefte bepaling flexwonen | bron: handreiking aan de slag met flexwonen, platform31

Toelichting bij figuur 2: Op basis van de elf geselecteerde doelgroepen bepalen wij welke doelgroep(en) van toepassing zijn op de Cuijkse woningmarkt. Als eerste brengen we de omvang van de doelgroep in beeld. Indien wij (nog) niet beschikken over deze informatie dan bepalen wij deze op basis van landelijke kengetallen. Als de

omvang van de doelgroep is bepaald is het belangrijk om een prognose te maken van de omvang van de groep over 5 jaar. Voor een verdere behoefte bepaling ga je nu verder met figuur 3.

Toelichting bij figuur 3: Als eerste kijken wij naar het huidige aanbod huisvesting in relatie tot de omvang van de doelgroep, vervolgens leggen wij dit aanbod over de prognose van de omvang van de doelgroep over 5 jaar. Het getal dat hier uit rolt is je huisvestingsopgave die we gaan realiseren voor de betreffende doelgroep.



Figuur 3: stappenschema huisvestingsbehoefte flexwonen per doelgroep | bron: handreiking aan de slag met flexwonen, platform31

Door de stappenschema's van figuur 2 en 3 te doorlopen krijgen wij een reëel beeld van de omvang van een bepaalde doelgroep en de noodzaak om hier op in te spelen in de urgente woonvraag. Is bekend wat de omvang van de vraag is, dan is een volgende stap het creëren van voldoende aanbod.

4. Cuijkse visie op flexwonen

De gemeente Cuijk wil graag ruimte bieden aan de woonruimte/vraag van elke inwoner. Dus ook onze inwoner die op enig moment een afslag moet maken in zijn wooncarrière. Dat doen wij onder de vlag van Flexwonen in Cuijk. Hier brengen wij bestaand aanbod samen en vullen wij dit aan met nieuw (te realiseren) aanbod. De input hiervoor ontstaat vanuit de behoeftebepaling die wij per doelgroep hebben gedaan met stappenschema 2 en 3.



Het doel van Flexwonen in Cuijk is om door middel van het aanbieden van passende woonruimte iedere inwoner van Cuijk te laten doorstromen naar de reguliere woningmarkt. Door een stabiele woonruimte te bieden is er ruimte voor onze inwoners zich te focussen op het probleem dat ervoor zorgde dat vraag naar flexwonen ontstond. Dit probleem is doelgroep afhankelijk en vraagt om maatwerk en intensieve samenwerking met diverse (hulp)verleningsinstanties.

Belangrijk hierbij is dat voor iedere woonvraag en probleem een oplossing gezocht en gevonden gaat worden. Flexwonen in Cuijk vormt als het ware een vangnet voor de niet optimaal functionerende woningmarkt. Dit vangnet dient niet één doelgroep, maar een variatie van doelgroepen en ook een variatie in samenstelling/omvang van de doelgroep. Dit vanwege enerzijds demografische ontwikkeling als ook politieke ontwikkelingen.

Het motto van dit vangnet luidt: *'tijdelijke woonruimte voor iedereen die daar op dat moment behoefte aan heeft en daar elders niet in slaagt'*.

Belangrijke voorwaarde voor het slagen van dit vangnet is partijen (optimaal) gaan samenwerken. Het gaat er om dat we per individueel geval zoeken naar passende (flexibele) woonruimte om problemen aan te pakken om vanuit de oplossing terug te keren naar de reguliere woningmarkt.

4.1 Drietrapsraket Flexwonen in Cuijk

De aanpak die wij voorstellen is als het ware een drietrapsraket, flexwonen in Cuijk:

Stap 1: Quick Scan doelgroepen flexwonen in Cuijk

De basis is het goed in beeld hebben van wie in Cuijk de spoedvraag 'wonen' heeft en hoe groot de doelgroep is.

Stap 2: Longlist kansrijke flexwoonlocaties in Cuijk

In deze fase is het belangrijk om een goed beeld te krijgen van wat er in Land van Cuijk al aan aanbod (maatschappelijk en commercieel vastgoed) is, waar wij denken aanbod te kunnen ontwikkelen/realiseren/creëren. Daartoe maken, verzamelen en documenteren wij per pand/locatie de mogelijkheden en geschiktheid.

Stap 3: Matchmaking

In deze fase gaan wij op zoek naar de beste match tussen doelgroep, vraag en aanbod. Kansrijke flexwoonprojecten worden geselecteerd, voorbereid, nader uitgewerkt en gerealiseerd.

Finch Buildings gerealiseerd in Monnickendam



Land van Cuijk

5. (Bijzondere) woonvormen in Cuijk

Een overzicht van hetgeen gebouwd of in voorbereiding is:

TYPE WOONVORM	STATUS	GEREALISEERDE PROJECTEN
REGULIERE HUISVESTING		
Sociale huisvesting	Mooiland Particuliere verhuurders	Valuwe – herstructurering diverse locaties
Vrijstaand	In uitvoering	Katwijkseweg – ROC-kavels
Starters		Beers CPO III Aalsvoorten I
Ouderen	Gerealiseerd	Patiowoningen en appartementen op diverse locaties
Appartementen	Gerealiseerd en in uitvoering	Op diverse locaties, o.a. Molenstraat
Eenpersoonshuishoudens / studenten	75 studio's gerealiseerd	Irenestraat
Eengezinswoningen (goedkoop, middelduur en duur)	In uitvoering	diverse locaties Heeswijkse Kampen
Eengezinswoningen (goedkoop)	In uitvoering	Region Vastgoedontwikkeling (Valuwe)
BIJZONDERE DOELGROEPEN		
Woonwagenbewoners	Beleid in voorbereiding Vaststelling mei 2021	Renovatie Gansakker / Venstraat
Arbeidsmigranten	Beleid in voorbereiding Vaststelling december 2020	Drie principeverzoeken voor grootschalige huisvesting (80 – 240 bewoners)
Tiny Houses	Beleid in voorbereiding	
Klooster Sint Agatha	Deels gerealiseerd Deels in voorbereiding	25 appartementen in bestaande kloostergebouw
Statushouders	In samenwerking met Mooiland	doorlopend proces
CPO		
Collectief Particulier Opdrachtgeverschap	Gerealiseerd Gerealiseerd In voorbereiding In voorbereiding In voorbereiding In voorbereiding	Beers I Beers II Beers III Canthelen noord Canthelen zuid Oude gemeentewerf Haps - jongeren
WONEN MET ZORG		
Bijzondere woonvormen	Dagelijks Leven	14 onzelfstandige appartementen voor mensen met een geheugenbeperking
Recreatie / zorgwonen	Aanvraag voor 4 appartementen	Linden
Hofjes wonen	In voorbereiding	Kilimanjaro
Mantelzorgwoningen	Rijksbeleid	Enkele gerealiseerd
Pré-mantelzorg woningen	Gemeentelijk beleid in voorbereiding	Vaststelling november 2020
Jong-oud wonen (door elkaar wonen; helpen elkaar)	In voorbereiding Zorgdorp Cuijk Kaneelstraat	21 x begeleid wonen
Mensen met afstand tot de arbeidsmarkt / verstandelijke beperking	In voorbereiding	Stichting Kakelbont
FLEXWONEN		
Uitstroom maatschappelijke opvang en beschermd wonen	in voorbereiding / onderzoek in uitvoering	Stichting Kakelbont Mooiland
Expats/buitenlandse kenniswerkers	in voorbereiding	van Schaijk
Statushouders	in samenwerking met Mooiland	Doorlopend proces

Tabel 2: Overzicht (bijzondere) woonvormen in Cuijk

A. Projectgroep Gebiedsgericht Werken

Dit beleidsdocument wordt beleidsmatig breder ingestoken dan sec Volkshuisvesting. Een integrale benadering voor de realisatie van kansrijke flexlocaties draagt bij aan het (interne) draagvlak en duidelijkheid/haalbaarheid richting derden met betrekking tot de ontwikkelpotenties.

Wie moeten er worden aangehaakt?

RO (ruimtelijke criteria), Stedenbouw (inpasbaarheid), Volkshuisvesting (relatie met WBP, Masterplannen, etc.), Milieu (duurzaamheid van locatie en woningen, milieuaspecten als geluid, gevaar), IBO (infra, parkeren, nutsvoorzieningen), Projectenbureau (bestaande/bekende ontwikkellocaties in de kernen), VVH (vergunningverlening/uitvoering).

Ruimtelijke criteria⁵

Ruimtelijke criteria bij zoektocht naar kansrijke flexlocaties, vanuit oogpunt zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik:

1. Locatie ligt in stedelijk gebied, bij voorkeur met positieve woonbestemming;
2. Indien in stedelijk gebied, maar geen positieve woonbestemming:
 - a. Inbreiding/transformatie krijgt de voorkeur boven uitbreiding;
 - b. Bij meer dan 11 woningen moet de Ladder voor duurzame verstedelijking worden toegepast (o.a. behoefte en locatiekeuze motiveren).
3. Een goed woon- en leefklimaat moet verzekerd zijn;
4. Gebruiksmogelijkheden omliggende percelen mogen in beginsel niet worden beperkt (*check "Bedrijven en milieuzonering"*);
5. Locatie moet voldoende ruimte bieden voor voorzieningen, zoals parkeren, waterberging, groen, etc.;
6. Zowel de locatie, als de woningen, moeten rekening houden met het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid.

Op het moment dat in stedelijk gebied geen locaties voorhanden zijn, kan buiten bestaand stedelijk gebied worden gebouwd.

Daarbij moet gemotiveerd worden aangegeven waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien in de woningbouwbehoefte en op welke wijze de Ladder een keuze buiten stedelijk gebied rechtvaardigt. Ontwikkelingen van stedelijke functies in landelijk gebied, dienen zoveel als mogelijk plaats te vinden in de kernrandzones/bebouwingsconcentraties en voorafgaand overleg met provincie verdient de voorkeur. Voor de korte termijn is in het buitengebied het mogelijk om via een tijdelijke ontheffing van 10 jaar, met een mogelijkheid van verlenging voor vijf jaar, flexwoningen te realiseren.

⁵ Advies Projectgroep Gebiedsgericht Werken d.d. 2-2-2021

Door modulair bouwen, is de koper vaak vrij om te kiezen; speciale methodes zorgen ervoor dat bouwen sneller, groener en goedkoper is. De onze materialen zijn vaak 100% recyclebaar en de bouwwijze is meestal 100% circulair. De woningen verbruiken aanzienlijk minder energie dan conventioneel gebouwde huizen. Een huis kan 30% minder kosten. Bouwen zonder onderaannemers. En als men verhuist, neem men het huis gewoon mee. Dat is geen doel op zich: het is simpelweg een ecologische noodzaak om de woningmarkt anders aan te pakken.



Het bouwen onder Collectief Particulier Opdrachtgeverschap is een mooi initiatief voor het realiseren van starterswoningen. Zo heeft een groep jongeren uit Beers op het braakliggende terrein aan de Prinsenstal te Beers, ter plaatse van de voormalige gemeentewerf het plan om negen rijwoningen voor starters met bijbehorende parkeer- en groenvoorzieningen mogelijk te maken. De gemeente heeft dit initiatief omarmt.

C. Wonen voor ouderen

Het merendeel van de ouderen woont tot op zeer hoge leeftijd zelfstandig: in 2019 gold dit voor 92 procent van alle 75-plussers. Ruim 800.000 ouderenhuishoudens wonen in een huis dat minder geschikt is om met lichamelijke beperkingen in te blijven wonen. De meeste van deze ouderen wonen in een eengezinswoning waar in toenemende mate vraag naar is door jonge gezinnen. Veel te weinig senioren kunnen of zijn bereid te verhuizen naar nieuwe passende woningen met alle sociale en maatschappelijke gevolgen van dien.

In 2040 zijn er twee keer zoveel 75+'ers als nu. Die ook nog eens veel langer zelfstandig wonen. Onder ouderen ontstaat steeds meer de wens tot geclusterd samenwonen. De overheid wil dit faciliteren en stimuleren: het bouwen aan zorgzame gemeenschappen.

Verschuivingen in de samenleving:

- Thuis oud worden;
- Veranderende zorgprofessional: van 'zorgen voor' naar 'zorgen dat';
- Kwetsbare burgers kunnen steeds meer zelf bepalen; het wordt veel persoonsgerichter waarbij het uitgangspunt wordt dat de overheid gaat leveren wat men zelf niet kan regelen (WMO);
- De technologie heeft de toekomst - meer zorg op afstand;
- De overheid verbindt en faciliteert de participatiemaatschappij met regie op zorg;
- De vraagstukken worden steeds complexer;
- Het vormen van effectieve netwerken en het vergroten van het adaptief vermogen van netwerken vormen de kritische succesfactoren voor de toekomst.

Wat speelt er op de woningmarkt?

- Er is een tekort van 315.000 woningen;
- In 2030 bestaat 40% uit eenpersoonshuishoudens;
- Veel eengezinswoningenwoningen komen weer beschikbaar voor grotere gezinnen;
- Verschuiving van bezit naar beleving: bewust kleiner willen wonen / meer in contact met de omgeving / buurt / natuur;
- Geclusterde woningen met algemeen toegankelijke voorzieningen wordt de trend;

Voorbeeld CPO-plus: initiatief 'Wonen voor gevorderden Cuijk'

Ouderen die samen willen gaan wonen, maar toch ook weer niet. De initiatiefgroep Wonen voor gevorderden is een voorbeeld van senioren die zoeken naar een vorm waarbij ze lang zelfstandig kunnen blijven wonen. Deze bouwgroep kiest voor meer dan alleen wonen. Het behoud van eigen privacy is belangrijk, maar wel in verbondenheid met de medebewoners.

Senioren die op zoek zijn naar een woonomgeving om met anderen oud te worden en elkaar te helpen op basis van goed nabuurschap. Daarvoor begeleidt Kilimanjaro dit project dat werkt volgens het principe van collectief particulier opdrachtgeverschap. Samen met lokale bestuurders, woning- en zorgaanbieders op zoek naar nieuwe vormen van toekomstbestendig wonen, participatie en zo lang mogelijk zelfstandig wonen naar eigen voorkeur.

De initiatiefnemers willen een woonproject realiseren voor jonge vitale ouderen om zo lang als dat mogelijk is zelfstandig te wonen, maar toch ook samen, in goed nabuurschap.

Klaar staan voor elkaar. Deze groep wilt graag kleiner gaan wonen, met een bewuste keuze voor hun woontoeekomst. Zoals vroeger samen wonen aan een erf waar je elkaar spontaan tegenkomt en waar je klaar staat voor elkaar. Zelf de handen uit de mouwen steken houdt je langer gezond en blij, en iedereen is wel ergens goed in. Zo blijft de zorg langer buiten de deur en als het nodig is regel je het samen.

Voorbeeld CPO: 20 seniorenwoningen in Cantheelen⁶

Eerder dit jaar heeft de gemeente Cuijk overeenstemming bereikt met woningcorporatie Mooiland over de aan- en verkoop van een aantal nog niet ontwikkelde stukken grond in de wijk Cuijkse Cantheelen. Voor de van Mooiland overgenomen gronden heeft de gemeente nu afspraken gemaakt met twee groepen inwoners, die op deze locatie seniorenwoningen willen bouwen volgens het zogenaamde CPO-principe (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap).

De gemeente Cuijk heeft met CPO Cantheelen-Noord en CPO Cantheelen-Zuid een zogenaamde grondreserveringsovereenkomst ondertekend. In deze overeenkomst zijn onder andere de voorwaarden en

⁶ <https://www.kliknieuws.nl/regio/maasdriehoek/167983/cpo-initiatieven-bouwen-20-seniorenwoningen-in-cantheelen>

kaders beschreven, op basis waarvan de eventuele verkoop van de percelen aan de toekomstige kopers/CPO-deelnemers kan plaatsvinden. In totaal gaat het om 20 seniorenwoningen ten noorden en zuiden van de weg 't Bijltje.

Wethouder Jilisen: "Wij vinden het belangrijk om letterlijk en figuurlijk ruimte te bieden aan dit soort particuliere initiatieven. Gelet op de concrete belangstelling van beide CPO-groepen én de volkshuisvestelijke wens tot het bouwen van meer seniorenwoningen, maken wij deze plannen graag mogelijk in onze gemeente."

Langer Thuis

Het programma Langer Thuis⁷ van het Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport initieert en versnelt lokale, regionale en landelijke initiatieven op het gebied van ondersteuning en zorg thuis, mantelzorgers & vrijwilligers en wonen. Zodat ouderen in hun eigen vertrouwde omgeving zelfstandig oud kunnen worden met een goede kwaliteit van leven,

Ouderen kunnen vaak lang zelfstandig blijven wonen in hun eigen huis, ook als hun gezondheid achteruitgaat. Soms zijn daar aanpassingen in huis voor nodig. In andere gevallen is verhuizen de beste optie. Ook is er voldoende aanbod nodig van geschikte woningen en woonzorgvormen. Langer Thuis helpt en versnelt lokale en regionale initiatieven. Zo kunnen zoveel mogelijk ouderen zelfstandig oud worden in een geschikte woning.

Doel 1: vraag en aanbod woningen voor ouderen in beeld brengen

Nederland vergrijst. Hierdoor verandert de lokale woon- en zorgvraag. Langer Thuis stimuleert gemeenten om vraag en aanbod van woningen voor ouderen in kaart te brengen. En om een visie te ontwikkelen op wonen met zorg.

Taskforce Wonen en Zorg⁸

De VNG, Aedes, ActiZ en de ministeries van VWS en BZK hebben gezamenlijk de Taskforce Wonen en Zorg opgericht. Deze taskforce maakt zich er sterk voor dat in de komende jaren overal in Nederland partijen op lokaal niveau komen tot uitvoering van gezamenlijke prestatieafspraken op het gebied van wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid. Daarbij richt de taskforce zich in het bijzonder op realisatie van woonzorgvoorzieningen voor ouderen.

Ondersteuningsteam Wonen en Zorg

Om gemeenten en corporaties te ondersteunen bij het in kaart brengen van de lokale vraagstukken op het gebied van wonen en zorg is het Ondersteuningsteam Wonen en Zorg opgericht. Ook helpt het team om deze vraagstukken uit te werken.

Doel 2: aanbod van (geclusterde) woon(zorg)vormen voor ouderen vergroten

Kennis delen rond nieuwe woonzorgvormen

Om langer zelfstandig thuis wonen mogelijk te maken, is het nodig dat er nieuwe woonvormen komen voor ouderen.

Stimuleringsregeling Wonen en Zorg

De stimuleringsregeling Wonen en Zorg bevordert de ontwikkeling van nieuwe vormen van wonen en zorg voor ouderen. Nieuwe wooninitiatieven kunnen hun plan financieren met een garantiestelling of lening. Ook is er een subsidie voor de initiatieffase van projecten, waarin de haalbaarheid van het project getoetst kan worden.

Doel 3: meer mensen in een geschikte woning

⁷ <https://www.programmalangerthuis.nl/>

⁸ <https://www.taskforcewonenzorg.nl/>

Lokale aanpak

Om meer ouderen in een geschikte woning te kunnen laten wonen, vraagt Langer Thuis gemeenten om een aanpak te ontwikkelen. Allereerst om ouderen zich meer bewust te maken van hun woonsituatie, dan om te bekijken of ze (nu en straks) nog goed wonen. En om ouderen met verhuisplannen op weg helpen. Hier kan een wooncoach voor worden ingezet. Gemeenten krijgen hierdoor een beter beeld van de vraag van ouderen.

Knelpunten oplossen

In het programma Onbeperkt Meedoen wordt de toegankelijkheid van gebouwen voor mensen met een beperking vergroot.

Er leven veel vragen bij burgers ten aanzien van de wetgeving rond mantelzorgwoningen. Langer Thuis onderzoekt welke knelpunten er zijn en of de informatievoorziening verbeterd moet worden.

Het programma Langer Thuis heeft als doel dat ouderen in hun eigen vertrouwde omgeving zelfstandig oud kunnen worden met een goede kwaliteit van leven. Voor een belangrijk deel ligt deze opgave op lokaal en regionaal niveau: zorgverleners, zorgaanbieders, sociale wijkteams, welzijnswerkers, gemeenten, woningcorporaties en verzekeraars zijn hierbij aan zet. Het programma Langer Thuis zet erop in om deze lokale en regionale partijen te ondersteunen en te helpen versnellen met bovenstaand ondersteuningsaanbod.

De stimuleringsregeling Wonen en Zorg bevordert de ontwikkeling van nieuwe vormen van wonen en zorg voor ouderen.

In de praktijk komen nieuwe initiatieven van bewonersinitiatieven en sociale ondernemers vaak moeilijk van de grond, omdat de financiering lastig rond is te krijgen. Nieuwe wooninitiatieven kunnen in aanmerking komen voor een subsidie in de initiatieffase van hun plan om de haalbaarheid te onderzoeken. Daarnaast kunnen financiers in aanmerking komen voor een lening in de planontwikkelfase, of een borgstelling voor een lening in de bouw- en nafaancieringsfase. Door deze borgstelling kunnen bewonersinitiatieven en sociale ondernemers sneller een lening krijgen bij een bank of andere aangesloten financier.

De laatste jaren zijn nieuwe vormen van wonen en zorg steeds meer in trek onder senioren. Denk hierbij aan geclusterde levensloopbestendige woningen, een woonhofje, het ombouwen van een leegstaande school of gestapeld wonen in de stad. Alleen blijft het aanbod van dit soort kleinschalige woonvarianten nog sterk achter bij de vraag. Met de Stimuleringsregeling Wonen en Zorg (SWZ) wil het ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport (VWS) hier verandering in aanbrengen. De regeling draagt eraan bij dat ouderen langer zelfstandig kunnen blijven wonen in hun eigen vertrouwde omgeving.

Subsidie voor initiatieffase

Om de haalbaarheid van een wooninitiatief te onderzoeken kan een subsidie worden aangevraagd voor de kosten van het haalbaarheidsonderzoek. Het maximale subsidiebedrag bedraagt €20.000 per plan.

Planontwikkelfase en bouw/nafaancieringsfase

De Stimuleringsregeling Wonen en zorg voorziet ook in een regeling voor de planontwikkelfase en bouw/ nafaancieringsfase. Voor de planontwikkelfase kan een lening worden aangevraagd bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO). Voor de bouw- en nafaancieringsfase is een borgstelling voor een deel van de financieringsbehoefte mogelijk. Doordat de Staat borg staat voor een deel van de lening wordt het financieringsrisico voor de financier kleiner.

Meer informatie en aanvragen subsidie

Op de website van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland staat alle informatie over de SZW en kan de subsidie worden aangevraagd.

Wat zijn de voorwaarden voor de subsidie?

Als initiatiefnemer van een woningbouwproject voor senioren komt u in aanmerking voor subsidie als u aan de volgende voorwaarden voldoet:

1. De SWZ is bestemd voor bewonersinitiatieven en voor initiatieven van sociale ondernemers die een bouwproject vanaf 5 wooneenheden willen realiseren.
2. Minimaal 25% van de wooneenheden wordt onder de huurtoeslaggrens verhuurd óf verkocht beneden de grens van de NHG.
3. Het bouwproject is voornamelijk bestemd voor bewoning door mensen van 55 jaar en ouder en voorkomt of vermindert de vraag naar ondersteuning of zorg en leidt tot sociale cohesie en ontmoeting.
4. De omgeving moet goed toegankelijk zijn en er moeten diensten voor dagelijkse boodschappen en zorgverlening in de buurt zijn.
5. Initiatiefnemers verenigen zich als groep in een collectief middels een vereniging, een stichting of een besloten vennootschap.
6. De gemeente verklaart dat er een passende locatie beschikbaar is of geeft een inspanningsverklaring af om een locatie te zoeken.
7. Op het moment van aanvragen is de verklaring van de gemeente, zoals hiervoor vermeld, niet ouder dan een jaar.

D. Een geval apart: Tiny Houses

Vandaag de dag is er een nadrukkelijk tekort aan passende woningen. Steeds vaker wordt de vraag gesteld voor een goed verplaatsbaar woonconcept. Dit is een opkomend fenomeen dat in ons kleine kikkerlandje steeds groter in de belangstelling komt te staan.

Een stukje geschiedenis

De Tiny House 'movement' zoals we die kennen is ontstaan in Amerika, als antwoord op een serie gebeurtenissen die de huizenmarkt stevig aan het wankelen bracht. Door de instortende economie en rampen als orkaan Katrina raakten mensen hun huizen kwijt en starters konden moeilijker aan een woning komen. De behoefte aan betaalbare en flexibele woonvormen zorgde er voor dat mensen zoals Dee Williams en Jay Shafer als Tiny House pioniers hun eigen huisjes gingen bouwen. Om de beperkende wetgeving die eisen stelt aan de minimale afmetingen van huizen te omzeilen is men op het idee gekomen de huizen op trailers te bouwen. Zo ontstond er een hele interessante beweging met dito filosofie: de Tiny House movement. Inmiddels is de populariteit van de huisjes enorm in Amerika, er zijn honderden boeken, blogs, series als Tiny House Nation en de eerste Tiny House 'Jamboree' trok maar liefst 40.000 bezoekers. De rest van de wereld volgde en ook in Europa duiken er overal liefhebbers en bouwers op.

De filosofie

De gemiddelde omvang van onze woningen is de laatste 50 jaar steeds groter geworden, ook al worden de gezinnen steeds kleiner. Niet alleen onze huizen worden groter, ook onze materiële rijkdommen nemen onder aanmoediging van de commercie toe. Een dure auto, walk-in closet vol met exclusieve kleding, en de laatste technologische snufjes, alles om er maar bij te horen. Momenteel is er een omslag gaande. Mensen beginnen te beseffen dat ze niet gelukkiger worden van al die spullen en ruimte en velen zijn in de problemen gekomen door de schulden die het nastreven van deze levensstandaard met zich mee brengt. De Tiny House movement biedt een antwoord op de wens eenvoudiger en meer in overeenstemming met de natuur te leven. Het gaat dan ook om meer dan wonen alleen, om meer dan het huis maar om de hele lifestyle: 'tiny living'.

Uitgangspunt is een comfortabele woning die voldoet aan het bouwbesluit.

Een Tiny House, je hoort het steeds vaker, maar wat is een Tiny House?

Tiny Houses zijn primaire, volwaardige woningen op kleine schaal. Ze zijn overgewaaid uit Amerika, waar de Tiny House Movement is ontstaan. Ze worden gebouwd en bewoond vanuit de behoefte een meer eenvoudig leven

Land van Cuijk

te leiden, minder gericht op consumeren en met een kleinere ecologische voetafdruk. Bij het ontwerp en de bouw van de kleine woningen wordt slim gebruik gemaakt van ruimte en innovatieve technologieën. Een Tiny House is maximaal 50 m², (deels) zelfvoorzienend en functionerend als fulltime bewoonde woning. Er zijn mobiele- en permanente versies. Deze huisjes staan voor leven op kleine voet, waardoor er ruimte wordt gecreëerd voor het opbouwen van relaties en de natuur. Een Tiny House is een middel om het leven dat je wenst te realiseren.

Tiny Houses zijn primaire, volwaardige woningen op kleine schaal. Ze worden bewust gebouwd en bewoond vanuit de behoefte een meer eenvoudig leven te leiden, minder gericht op consumeren en met een kleinere ecologische voetafdruk. Bij het ontwerp en de bouw van de kleine woningen wordt slim gebruik gemaakt van ruimte en innovatieve technologieën. Een Tiny House is idealiter (deels) zelfvoorzienend, van goede kwaliteit en esthetisch gebouwd, functionerend als fulltime bewoonde woning. Mobiel zijn is daarbij geen voorwaarde maar vaak een middel, volledig off-grid zijn is een mogelijkheid maar geen eis.

Vergunningen en regelgeving

Op dit moment is de enige mogelijkheid om een Tiny Home te bouwen, wettelijk gezien, een individuele (gedoog)situatie waarbij per gemeente wordt gekeken naar de tijdelijke mogelijkheden. Maar er is goed nieuws. De overheid begint in te zien dat woonwensen om een andere benadering vragen. De Omgevingswet 2022 heeft onder andere een nieuw bouwbesluit: Besluit bouwwerken leefomgeving. Deze nieuwe wet biedt waarschijnlijk meer mogelijkheden voor Tiny Houses.

De voordelen van het wonen in een Tiny House⁹

Vrijheid en flexibiliteit

Wanneer je een verplaatsbaar Tiny House hebt, kun je je huis meenemen wanneer je verhuist. Als je een baan elders aangeboden krijgt, of je bent je omgeving zat, haak je je huis aan je wagen en vertrekt. Dat is een vrijheid die veel mensen aanspreekt. Sommige mensen willen veel reizen, maar toch ook een eigen plekje hebben om naar terug te keren zonder zich druk te hoeven maken om de woonlasten. Daarnaast heb je met lage woonlasten meer vrijheid om je tijd en geld te besteden aan dat waar je echt warm voor loopt. Wanneer je off-grid (niet aangesloten op nutsvoorzieningen en riolering) woont, geeft dat je vrijheid van nutsbedrijven; het vergroot je gevoel van onafhankelijkheid en zelfredzaamheid. Tot slot: wonen op een plek met meer natuur om je heen dan je in de standaardwijken tegenkomt, geeft ook een gevoel van vrijheid.

Eenvoudig leven, minimalisme

Mensen kunnen voor een Tiny House kiezen, omdat ze beseffen dat de huidige standaard van wonen en leven niet bij hun normen en waarden aansluit. Ze willen leven met minder spullen, een simpel leven leiden waarbij de focus ligt op wat echt belangrijk is. Minder afleiding, bewuster leven en je passie najagen. Steeds meer mensen beseffen dat het vergaren van materiële rijkdom zoals spullen, grote huizen en dure auto's hen niet per definitie gelukkiger maakt. Kortstondig misschien, maar vervolgens betaal je daar een hoge prijs voor in geld, tijd en energie. Er is echt een verschuiving in focus gaande: van spullen naar ervaringen en sociale contacten.

Het verkleinen van de ecologische voetafdruk

Steeds meer mensen worden wakker en beseffen dat de manier waarop we met de aarde omgaan zo niet langer door kan gaan; de enorme negatieve invloed van onze consumptiemaatschappij op de natuur is overal om ons heen te zien. We willen het anders, we willen een bijdrage leveren aan de beweging die het tij zal keren. Door zelf zo duurzaam mogelijk te wonen en leven en zo je ecologische voetafdruk te verkleinen. Misschien zelfs door een voorbeeld te zijn voor je omgeving en mensen te informeren en inspireren hoe het anders kan. Het wonen in een Tiny House past hier uitstekend bij. In een Tiny House produceer je veel minder afval, ga je vanzelf consuminderen en verbruik je minder energie en water. Door off-grid te gaan wonen, word je nog bewuster van je verbruik en verklein je je voetafdruk nog verder.

⁹ <https://www.marjoleininhethetklein.com/mijn-tiny-house>

Esthetisch aspect

Tiny Houses spreken meteen tot de verbeelding, omdat ze zo mooi zijn uitgevoerd. Vakmanschap, oog voor detail: er wordt veel aandacht besteed aan het ontwerp. Mensen bouwen de woningen zelf of laten deze bouwen geheel naar hun wensen, niet met het oog op de verkoopwaarde maar gericht op woonplezier. In de reguliere woningbouw is een mooi ontwerp vaak ondergeschikt aan de verkoopbare vierkante meter. Daar worden de keuzes dan ook op gebaseerd, met als gevolg dat je in een betonnen blok woont. Je Tiny House kun je sfeer en charme geven in overeenstemming met jouw wensen en stijl; het wordt een afspiegeling van wie jij bent. Omdat Tiny Houses in de meeste gevallen door de eigenaar zelf of door kleine bedrijfjes worden gemaakt, is er veel oog voor kwaliteit. Als je er zelf in gaat wonen dan wil je wel dat je huis naar je zin en ook veilig is, en voor een bedrijf geldt dat een goed eindproduct goede reclame is.

Geld besparen: een huis bezitten zonder hypotheek

Of je er nu voor spaart of een lening afsluit, een Tiny House kun je binnen enkele jaren schuldevrij bezitten. Reguliere huizenbezitters zijn 25 tot 50% van hun inkomen aan woonlasten kwijt. Een Tiny House eigenaar heeft die ruimte in zijn/haar budget voor andere zaken. Het verbruik van gas, water en licht is veel lager in een Tiny House. Daarbij komt dat de meeste Tiny Houses zijn uitgerust om duurzame energie op te wekken, bijvoorbeeld door middel van zonnepanelen, waardoor de kosten nog meer worden gereduceerd. Daarnaast kun je niet veel spullen kwijt in je huis dus moet je weloverwogen keuzes maken en minder consumeren.

Tijd

Minder geld nodig hebben voor huur of hypotheek en andere vaste woonlasten betekent dat je minder kunt gaan werken, of je werk kunt onderbreken om te gaan reizen. Je kunt meer tijd besteden aan familie en vrienden. Bovendien vergt huishoudelijk werk en onderhoud aan een Tiny House aanzienlijk minder tijd. De eenvoud van het leven in een Tiny House zorgt ervoor dat je je kunt richten op wat je belangrijk vindt. Alles heeft zijn eigen plekje, je hebt geen ruimte om troep te maken. Tijd voor je eigen ritme en ruimte in je leven voor dat wat jij belangrijk vindt en waar je warm voor loopt. Tijd om 'niks' te doen, als je daar even zin in of behoefte aan hebt.

Sociale verbinding

Wonen in een heel klein huis brengt gewoonlijk met zich mee dat je sneller naar buiten gaat, vaker tijd buitenshuis doorbrengt. Als je geen wasmachine hebt moet je naar de wasserette, als je geen wifi hebt moet je misschien bij een café in de buurt je mail binnenhalen. Dit is voor sommigen juist een reden om tiny te gaan wonen, die sociale contacten missen ze in de wijk waar ze nu wonen. Steeds meer mensen wonen alleen (of ze daar nu bewust voor kiezen of niet) en er heerst veel eenzaamheid. Er is bij veel mensen een sterke behoefte om meer in gemeenschap te leven. In een zelfstandige woning, maar ook in een community waar je meer met elkaar deelt, voor elkaar zorgt en elkaar makkelijker opzoekt. Wonen in een tiny village bijvoorbeeld, met burens die een beetje gelijkgestemd zijn, spreekt een brede groep mensen aan.

Natuur

Tot slot, maar zeker niet de minste van de bovengenoemde redenen, is er de behoefte om meer in verbinding met de natuur te leven. In een klein landje als Nederland met zoveel inwoners, is een woning in het groen een luxegoed geworden. Maar onderzoek heeft aangetoond dat mensen gelukkiger zijn als ze vaak in de natuur zijn of uitkijken op groen. Je deur uitstappen en in je tuintje staan. Moestuinieren, kippen houden. Vaker buiten zijn en meer in contact staan met de seizoenen. In een Tiny House wordt vrijstaand wonen in een groene omgeving ineens weer haalbare kaart.

Vaak is het een combinatie van redenen die de doorslag geeft. Wat mensen weerhoudt is de angst voor het onbekende, de moeilijke wet- en regelgeving, de vraag of het haalbaar is in Nederland. Inmiddels is die vraag met de diverse tijdelijke pilot woonprojecten en de eerste permanente Tiny House woonwijken met een 'ja' beantwoord. Maar, de keuze voor een Tiny House is vooralsnog geen makkelijke weg naar wonen. De ervaringen van 'leden' van de Tiny House movement zijn in ieder geval overwegend positief! Op deze website staat een uitgebreid scala van informatie, hulpmiddelen en diensten die mensen helpen op weg naar wonen in een eigen Tiny House.

In de Tiny House filosofie is de bewoner zelf nauw betrokken bij het ontwerp en mogelijk ook bij de bouw van zijn of haar huis. Dat betekent dat de huisjes er bijna allemaal anders uitzien, omdat ieders persoonlijke voorkeuren anders zijn. Het gaat om de woonidentiteit: het huisje is als het ware voor zijn bewoner op maat gemaakt en past als een handschoen.

Uit onderzoek dat Tiny House Nederland twee keer heeft uitgevoerd (uitslag 2016, uitslag 2018) is gebleken dat Tiny House bewoners daarnaast graag in een groepje van vijf tot twintig Tiny Houses bij elkaar willen wonen. Niet als een commune met strenge regels, maar eerder als een samenredzame community, waar er naast privacy ook ruimte is voor een deeleconomie, bijvoorbeeld door het delen van een auto en/of moestuin.

De belangrijkste redenen die mensen hebben om in een Tiny House te gaan wonen zijn: het verlagen van de ecologische voetafdruk, het verlagen van de maandelijkse kosten, het wonen in een sociale community, het genoeg nemen met minder spullen en het wonen in een zelfontworpen huisje.

Twee soorten Tiny Houses

Er zijn twee soorten Tiny Houses te onderscheiden: verplaatsbare en niet-verplaatsbare Tiny Houses. Verplaatsbare Tiny Houses zijn meestal gebouwd op wielen en staan veelal op braakliggende terreinen, met als doel hier tijdelijk te wonen.

Niet-verplaatsbare Tiny Houses zijn gebouwd op een vaste fundering en bevinden zich op een locatie waar ze permanent blijven staan. In beide vormen wonen de bewoners permanent in hun huisjes en hebben ze een inschrijving in de Basis Registratie Personen (BRP) op het adres waar hun Tiny House staat.

Tiny Living is voor iedereen. Starters, een- en tweepersoonshuishoudens maar ook volledige gezinnen en ouderen wonen in Tiny Houses. Het ontwerp van Tiny Houses kan natuurlijk ontzettend uiteenlopen. Een ouder stel heeft waarschijnlijk de voorkeur voor een slaapkamer op de begane grond terwijl een vijfkoppig gezin graag twee slaaplouft wil, en daarom kan een Tiny House voor iedere doelgroep geschikt zijn!



6. Mogelijkheden voor flexwonen binnen Cuijk: doorkijk naar uitvoering

Flexwonen wordt vrijwel altijd gerealiseerd op stukken grond die de komende 15 jaar nog niet zijn aangewezen c.q. in gebruik zijn genomen voor een bepaalde al dan niet toegewezen functie. Dit is mogelijk op basis van een tijdelijke ontheffing voor 10 jaar met een mogelijke verlenging met 5 jaar. Doordat de flexwoningen 15 jaar mogen blijven staan, zijn deze rendabel te exploiteren.

Na vaststelling van deze Nota van uitgangspunten wordt gestart met het 'Uitvoeringsprogramma flexwonen'. Hierin gaan we hard op zoek naar mogelijkheden voor:

- Tiny Houses;
- Staterswoningen voor 1 – 2 persoonshuishoudens;
- Bijzonder wonen voor ouderen, met een eigen woonruimte en gemeenschappelijke voorzieningen.

NB: In de gemeente Mill en Sint Hubert gaat men op zoek naar 'flexwonen voor speedzoekers'.

7. Planning

Nota van Uitgangspunten

College	11-05-2021
Commissie Ruimte	31-05-2021
Gemeenteraad	21-06-2021

Uitvoeringsprogramma flexwonen

College	31-08-2021
Commissie Ruimte	20-09-2021
Gemeenteraad	04-10-2021