Flexibele woningen op drie locaties

Gemeente Maashorst

Area

Mooiland

11 november 2025

Locatiekeuze

De Gemeente Maashorst heeft in het voorjaar drie locaties aangewezen om woningen en opvangplekken te gaan ontwikkelen voor verschillende doelgroepen. De drie locaties zijn:

- Boekelsedijk in Uden (300 asielzoekers, 200 anderen)
- Repelakker in Zeeland (250 anderen, waaronder mogelijk 29 Alleenreizende minderjarige vluchtelingen – AMV’ers)
- Molenaarstraat in Schaijk (250 anderen, waaronder mogelijk 29 AMV’ers)

Doelgroep

- De doelgroep Asiel en AMV wordt door het COA ontwikkeld en geëxploiteerd. Voor de locatie Boekelsedijk is de vergunningaanvraag door het COA in november 2025 ingediend.
- Het stuk dat nu voor ligt richt zich op de ontwikkeling van de flexibele woningen (voor starters, spoedzoekers, statushouders). Een deel van die woningen wordt in de eerste jaren ook ingezet voor de opvang van Oekraïense ontheemden.
- Het gaat daarbij indicatief om 100 statushouders, 320 starters en spoedzoekers en 250 Oekraïense ontheemden. Na vertrek van de Oekraïense ontheemden (of nadat hun bijzondere status verdwijnt) zijn ook die woningen beschikbaar voor statushouders/starters/spoedzoekers.

Rand-voorwaarden

- Vergunning op ieder van de locaties is tijdelijk voor maximaal 10 jaar.
- Zeeland en Schaijk: is op de lange termijn woningbouw voorzien. Mogelijk kunnen we de tijdelijke woningen inpassen in deze ontwikkelingen.
- Uden: op de lange termijn is geen woningbouw voorzien. Woningen moeten zeker verhuizen naar een andere locatie.
- Exploitatie: Gemeente is geen eigenaar van woningen of opvanglocaties (vastgesteld vastgoedbeleid). Eigendom is van corporatie of projectontwikkelaar.
- Verhuur en beheer: idealiter door woningcorporatie(s) zodat inschrijving, toewijzing etc. via één partij plaatsvindt.

Uitgangspunten

- Woningen voldoen aan het “bouwbesluit nieuwbouw” en gaan minimaal 50 jaar mee.
- Woningen sluiten qua beeld en kwaliteit goed aan op de te ontwikkelen asielopvanglocatie aan de Boekelsedijk.
- Woningen/ontwikkelingen bieden een oplossing die past binnen de toekomstvisie. Denk aan inbreiding, woonvormen die flexibel zijn, zorgzaamheid naar elkaar.
- Huurders behouden inschrijftijd gedurende de huurtijd van de tijdelijke woningen.

Welke zekerheden kunnen we bieden?

Financieel

- Voor de opvang van ongeveer 250 ontheemden uit Oekraïne huurt de gemeente de eerste jaren woonruimte
- Exploitatie na 10 jaar mogelijk, door vervolglocatie
- Inzet SFT regeling
- Inzet transitiekosten regeling opvang Oekraïne
- Inzet eventueel verlengde HAR+ regeling

Lange termijn

- Vervolglocatie na 10 jaar. Voor Zeeland en Schaijk mogelijk binnen de gebiedsontwikkeling (of op dezelfde plek)?
- Voor de woningen in Uden binnen de grenzen van gemeente Maashorst
- Bereidheid hierop een resultaatverplichting af te spreken

Soorten en aantallen woningen

Welke wooneenheden per doelgroep? Inschatting, indicatief:

- Statushouders: 1/3 appartement, 2/3 studio
- Starters: 50/50 studio/appartement
- Spoedzoekers: 50/50 studio/appartement
- Oekraïense ontheemden: eerste jaren verspreid over de wooneenheden

Wooneenheden

- Studio’s
  - 30m2
  - 1 persoons (soms door 2 personen bewoond?)
  - Totaal 223 studio’s
  - 63% van de wooneenheden betreft een studio
- Appartementen
  - 60m2
  - 2 persoons
  - Totaal 84 appartementen
  - 24% van de wooneenheden betreft een appartement
- Woningen
  - 90m2
  - 3 of 4 persoons
  - Totaal 46 woningen
  - 13% van de wooneenheden betreft een woning

Boekelsedijk in Uden
Eerste schetsontwerp

Totaal 125 eenheden
87 studio’s (30m2) oranje
30 appartementen (60m2) donkerrood
8 woningen (90m2) rood

Mix van 2 en 3 bouwlagen
Perceel ongeveer 1,2 ha



Molenaarstraat Schaijk

Eerste schetsontwerp

Totaal 66 eenheden

36 studio’s (30m2) oranje
18 appartementen (60m2) donkerrood
12 woningen (90m2) rood

2 bouwlagen
Perceel ongeveer 0,86 ha



Repelakker in Zeeland

Grove schets ter beeldvorming

Totaal 162 eenheden

100 studio's 30m^2 oranje

36 appartementen 60m^2 donkerrood

26 woningen 90m^2 rood

Mix van 2 en 3 bouwlagen

Perceel ongeveer 2,6 ha



Vervolg

- Duidelijkheid nodig voor gemeente, Mooiland en Area.
- Afspraak: 1e helft november ‘gentlemens agreement’ (duidelijkheid of corporatie instappen en we samen het traject verder gaan vormgeven met de intentie dat de corporaties de flexwoningen in bezit gaat nemen).
- Als dit niet het geval is, dan moet de gemeente op zoek naar andere partners voor de realisatie.
- En blijft de intentie vanuit de gemeente samenwerking met de corporaties ten aanzien van verhuur en beheer.
- Hoe komen we tot een antwoord op deze vraag?