BVA – BELEID WONEN

13 oktober 2021

OPZET VAN DE AVOND

- Programma
  - 19.30 Welkom — Wethouder Compagne
  - 19.35 Opening — Eva van der Linden
  - 19.45 Doelgroepenverordening — George van Rooij, Ralf Gulikers, Carry Mulder en Eva van der Linden
  - 20.30 Flexwonen — Wim Reedijk, Joop Verhagen, Eva van der Linden
  - 21.05 Woningsplitsing — Eva van der Linden
  - 21.25 Afsluiting — Eva van der Linden

WELKOM DOOR WETHOUDER COMPAGNE

Thema’s

- Doelgroepenverordening
- Flexwonen
- Woningsplitsing

SPANNING OP DE WONINGMARKT

MEIERIJSTAD

Ongeveer 11.900 resultaten (0,34 seconden)

RTL Nieuws

Huizen wéér duurder: gemiddeld nu 419.000 euro

Huizen wéér duurder: gemiddeld nu 419.000 euro. 07 oktober 2021 10:01 Aangepast: 08 oktober 2021 10:00. Een nieuwe wijk in aanbouw. Beeld © ANP.

6 dagen geleden



EZPress

Nederland bij grootste stijgers huizenprijzen binnen Europese ...

Den Haag, 11 Oktober 2021 /EZPress/ - De transactieprijzen van Nederlandse ... Behoudens Cyprus steeg de huizenprijs in alle landen van de Europese Unie.

2 dagen geleden

Banken.nl

Oververhitte woningmarkt drijft Nederlandse jongeren tot emigreren

Oververhitte woningmarkt drijft Nederlandse jongeren tot emigreren. 01 oktober 2021 Banken.nl 3 min. leestijd. Profiel.

2 weken geleden



BI Business Insider

Dit doet de huizenprijs bij jou in de buurt in een overkokende ...

Hoewel in alle 76 regio's waar makelaarsclub NVM de huizenprijs volgt sprake is van forse stijgingen in het tweede kwartaal van 2021, zijn er regionaal nog...



#HOEDAN

Regie voeren en focus houden

- Ingeslagen koersen volgen en uitvoeren
  - Kwantiteit en kwaliteit
  - Korte en lange termijn
  - Samenwerking en innovatie

DOELGROEPENVERORDENING

Wat is het

- Instrument om het woonbeleid mee te borgen
  - Bij nieuwbouw
  - En in de toekomst

AAN WELKE KNOPPEN KUN JE DRAAIEN

- Woningcategorieën (met maximale prijzen voor huur en koop)
- Instandhoudingstermijnen
- Doelgroepen

MINIWORKSHOP

Drie stellingen nader onderzocht





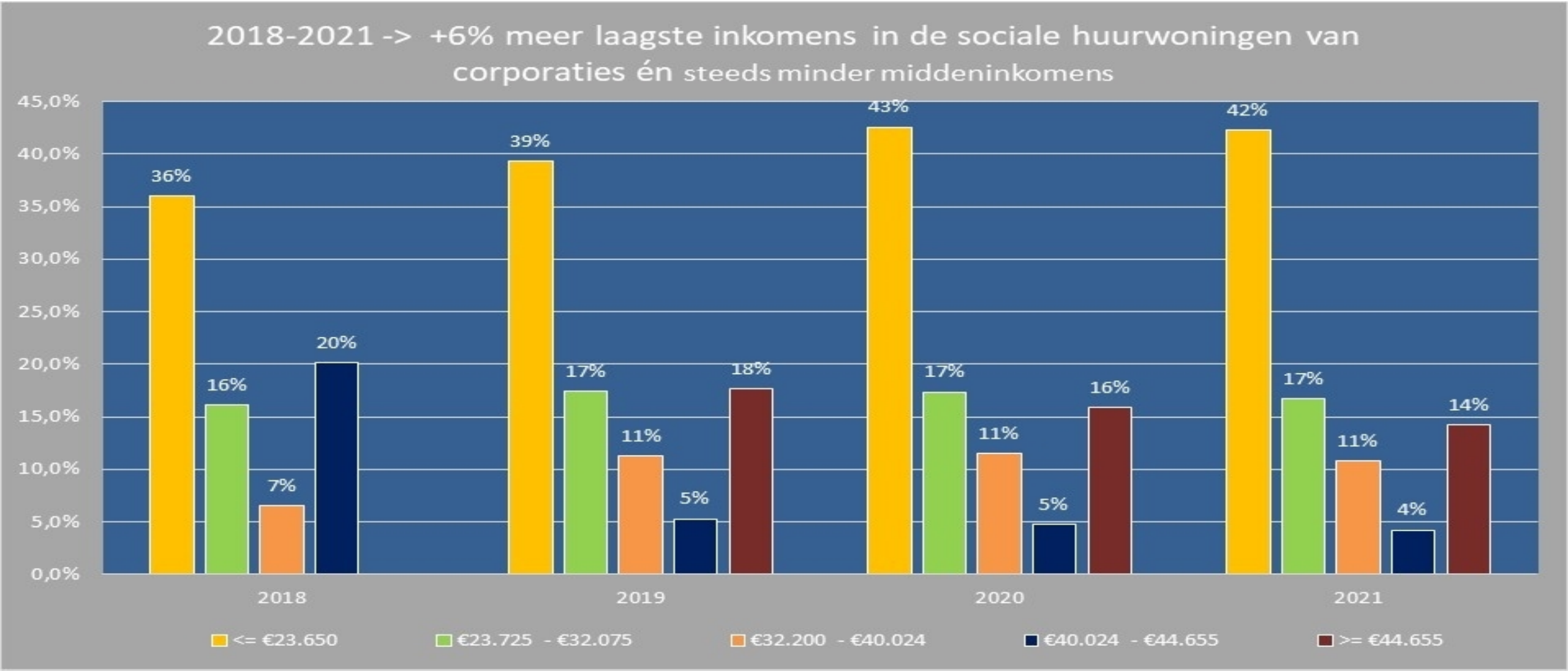


MINIWORKSHOP

Voorafgaand aan de stellingen…

Toelichting:
George van Rooij (Woonmeij)
Ralf Gulikers (Area)

MEIERIJSTAD

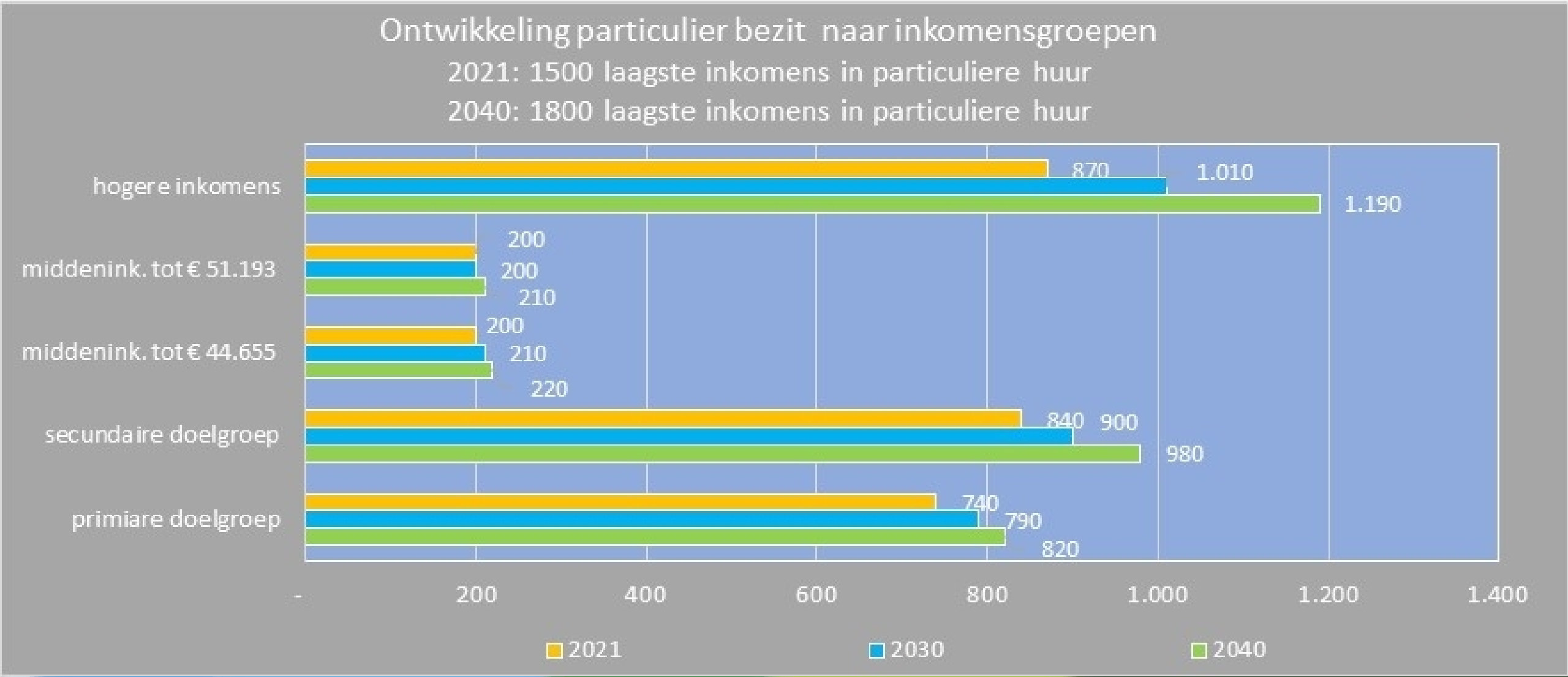


MINIWORKSHOP

Voorafgaand aan de stellingen…

Toelichting:
George van Rooij (Woonmeij)
Ralf Gulikers (Area)

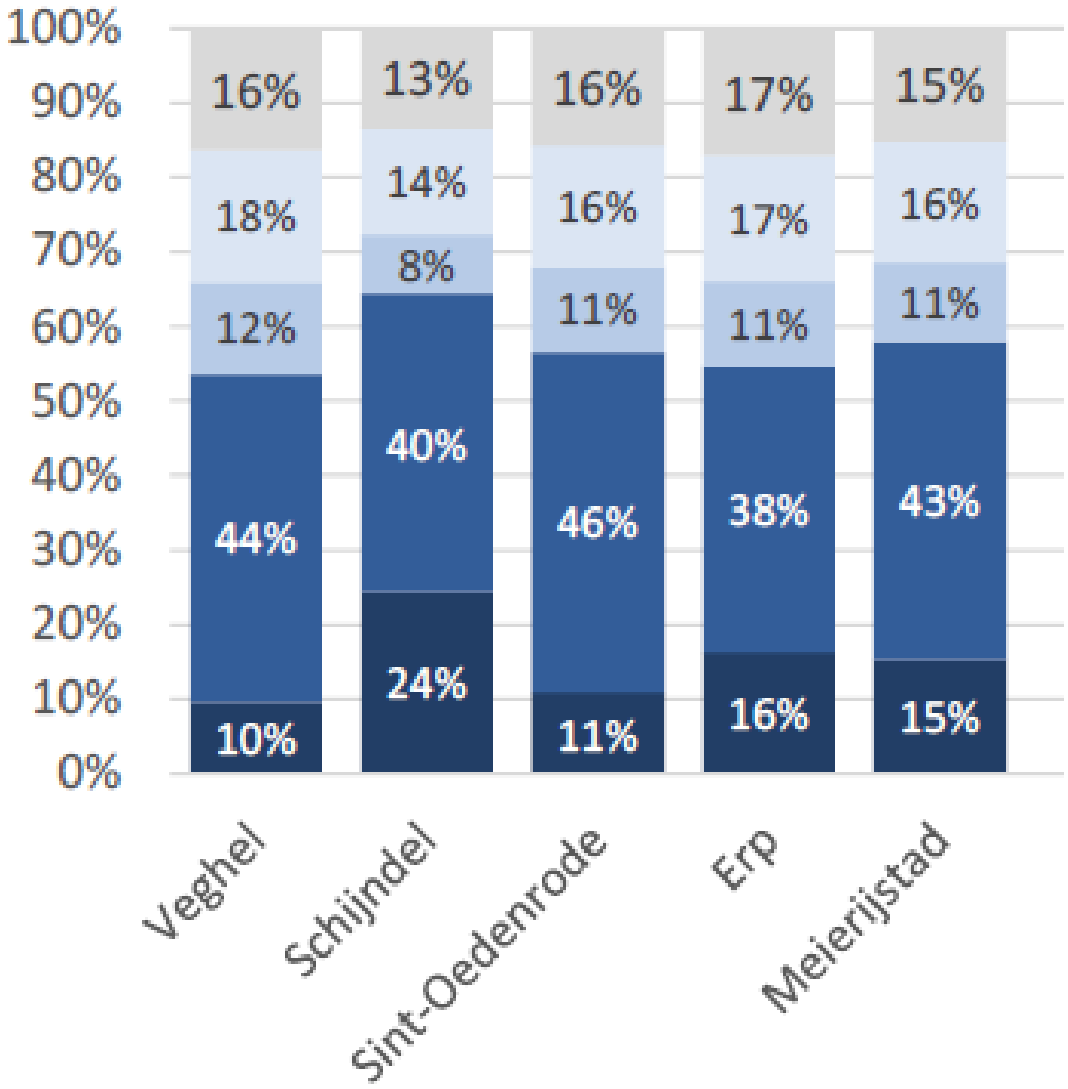
MEIERIJSTAD



MINIWORKSHOP

Voorafgaand aan de stellingen…

Toelichting:
George van Rooij (Woonmeij)
Ralf Gulikers (Area)



- Meierijstad totaal in huur: 69% <2e grens
- Corporaties gemiddeld 85% tot 2e grens
- Particuliere ontwikkelaars voornamelijk boven de 2e grens.

Zie hier de urgentie voor de doelgroepenverordening én voldoende **beschikbare** en **betáálbare** woningen tot 2040 onder de grens van huurtoeslag!

MINIWORKSHOP

Drie stellingen nader onderzocht

MEIERIJSTAD

Een sociale huurwoning moet minimaal 25 jaar beschikbaar blijven.

George van Rooij (Woonmeij) en Ralf Gulikers (Area)

MINIWORKSHOP

Drie stellingen nader onderzocht

MEIERIJSTAD

Een onderverdeling in de categorie sociale huur heeft weinig meerwaarde

George van Rooij (Woonmeij) en Ralf Gulikers (Area)

MINIWORKSHOP

Drie stellingen nader onderzocht

MEIERIJSTAD

Handhaving is lastig, maar het loont de moeite er op in te zetten

Eva van der Linden en Carry Mulder

AFSLUITING DOELGROEPENVERORDENING

- Resumé
- Doorkijk proces

KORTE PAUZE



FLEXWONEN MEIERIJSTAD

- **Introductie Expertise centrum flexwonen**
  - **Gastspreker Wim Reedijk**

- Basis is vastgesteld
  - Ambitie, termijn

- Handelingskader i.p.v. toetsen
  - Tijdelijkheid borgen
  - Programma
  - Prijsafspraken

- Uitvoer
  - Versnellingsteam en flexkamer
  - Subsidieregeling
  - Vastgoedscan

FLEXWONEN IN MEIERIJSTAD

MEIERIJSTAD

WIM REEDIJK

EXPERTISECENTRUM FLEXWONEN







Expertisecentrum Flexwonen

FLEXWONEN, WAT IS DAT EIGENLIJK?

Prof. Marja Elsinga, TU-Delft: “een flexwoning is geen alternatief voor een woning, maar voor géén woning”

Flexwonen gaat om tijdelijkheid van:

- De bewoning (en/of)
- De woning zelf (en/of)
- De locatie

Maar laten we eerst eens kijken waarom die vormen van flexibiliteit eigenlijk nodig zijn.

NAAR EEN WONINGMARKT DIE MEE ADEMT (1)

- Vraag en aanbod: een structurele disbalans
- Nu extra groot door woningtekort van 330.000

>> in 10 jaar tijd 1 miljoen woningen bouwen om demografische ontwikkeling bij te houden

- Maar ook de vraagkant verandert, de samenleving wordt dynamischer. Door:

  Flexibilisering arbeidsmarkt, migratiestromen binnen- en buitenlands nemen toe, toename mobiliteit, toename kleine huishoudens, extramuralisering van zorg.

NAAR EEN WONINGMARKT DIE MEE ADEMT (2)

Gevolg:

- Een toenemend aantal mensen/huishoudens heeft een acute woningvraag. En geen gelegenheid gehad om ‘wachttijd’ op te bouwen.
- Zij zijn vaak bereid die met een tijdelijke oplossing in te vullen. Als het maar snel kan! Vandaaruit zoeken zij wel naar een vervolg.
- Flexwonen is daarmee ‘de invoegstrook’ van de woningmarkt.

NAAR EEN WONINGMARKT DIE MEE ADEMT (3)

In verschillende woningmarkten werkt dat mee ademen anders:

- In krimp- of anticipeerregio's zoals Limburg, bestaan nu wachtlijsten. Maar over ca. 10 jaar kan dat heel anders zijn en dreigt leegstand.
- De provincie zette daarom een rem op de woningbouw: voor elke nieuwe woning moest er een gesloopt worden.
- Om te ademen kiezen corporaties en marktpartijen nu voor flexibele oplossingen, waar men (zo nodig) over 10 jaar weer afscheid van kan nemen.

NAAR EEN WONINGMARKT DIE MEE ADEMT (4)

In een gespannen woningmarkt is leegstand op termijn geen issue. Flexibel is daar vooral een weg om:

- snel woningen toe te voegen
  - Er zijn projecten van start planontwikkeling tot oplevering in 6 maanden gerealiseerd (Den Bosch)
  - Traditionele bouw duurt 4 tot 7 jaar
- gebruik te maken van extra mogelijkheden, zoals tijdelijk beschikbare locaties en gebouwen, die anders onbenut blijven.

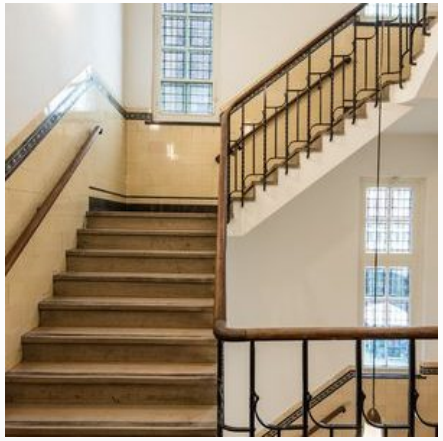
INSTRUMENTEN VOOR DOORSTROMING

- In een ontspannen woningmarkt kun je flexwonen met gewone huurcontracten aanbieden. Er zijn immers voldoende kansen om redelijk snel een vervolgstap te kunnen maken.
- In een gespannen woningmarkt is dat lastiger. Daar zijn tijdelijke contracten soms nodig om doorstroming te houden.
- Dat vraagt wel om beleid om mensen perspectief te bieden, b.v.
  - contracten van redelijke duur
  - goede voorlichting
  - behoud van inschrijvingstijd
- Wel aandacht nodig voor misbruik van tijdelijke contracten!

FLEXWONEN, WELKE SMAKEN KENNEN WE?
1. TIJDELIJKE BEWONING

- Flexwonen kan goed in bestaande of nieuwe permanente gebouwen/woningen die tijdelijk beschikbaar zijn voor mensen met een acute woningvraag.
- Als er een permanente behoefte aan tijdelijk wonen bestaat kun je die ook goed invullen met permanente gebouwen en tijdelijke contracten. B.v.
  - Studentenhuisvesting met campuscontract
  - Kamers met kansen projecten
  - Gebruik van jongerencontracten (5 jaar)
  - Tijdelijkheid met uitzicht op (nieuwe/vernieuwde) woning

VOORBEELDEN TIJDELIJKE BEWONING



Oldskool, Amsterdam (getransformeerd gebouw)

- 36 studio’s voor jonge starters en statushouders
- Start verhuur: 2020
- Looptijd project: permanent
- Huurcontract: tijdelijk
- Van: wcp Rochdale



VOORBEELDEN TIJDELIJKE BEWONING

MEIERIJSTAD

Flexcampus in Hapert (nieuwbouw)

* 120 studio's voor arbeidsmigranten
* Start verhuur: 2020
* Looptijd project: permanent
* huurcontract: logies/tijdelijk
* Van: van Heugten groep





Expertisecentrum Flexwonen

FLEXWONEN, WELKE SMAKEN KENNEN WE?
2. TIJDELIJKE WONINGEN

Soms zijn gebouwen/woningen slechts tijdelijk beschikbaar, maar kunnen ze in die tijd een prima functie vervullen voor tijdelijk wonen.

Denk b.v. aan woningen die op termijn gesloopt of gerenoveerd gaan worden. Of aan kantoren, zorginstellingen, e.d. waarvoor dat geldt.

VOORBEELDEN VAN TIJDELIJKE WONINGEN



Project Montana in Ermelo (zorgcomplex)

- 48 appartementen voor gemengde doelgroep
- Start verhuur: 2018
- Looptijd project: 12 jaar
- Huurcontract: tijdelijk
- Van: de Huischmeesters



VOORBEELDEN VAN TIJDELIJKE WONINGEN

MEIERIJSTAD

Project SoZa in Den Haag

- 175 woonplekken in voormalig ministerie SZW voor gemengde doelgroep
- Start verhuur: 2018
- Looptijd project: ?
- Huurcontract: tijdelijk
- Van: MRP Development/ beheer door Gaphh





Expertisecentrum Flexwonen

FLEXWONEN, WELKE SMAKEN KENNEN WE?
3. TIJDELIJKE LOCATIES

MEIERIJSTAD

- Soms zijn locaties tijdelijk beschikbaar in afwachting van ontwikkelingen die nog jaren vooruit liggen.
- Soms is er zelfs nog geen concrete nieuwe bestemming, maar wil gemeente of eigenaar zich niet vast leggen.
- Soms kan gedurende een langlopende gebiedsontwikkeling flexwonen voor placemaking zorgen.
- Soms kan in een gebied tijdelijke verdichting interessant zijn als katalysator voor nieuwe ontwikkelingen.

Expertisecentrum Flexwonen

FLEXWONEN, WELKE SMAKEN KENNEN WE? TIJDELIJKE LOCATIES

In al deze gevallen is tijdelijke woningbouw een optie

- Vroeger noemden we dat ‘containerwoningen’, maar dat is gelukkig achterhaald.
- Er zijn nieuwe generaties modulaire woningen die een vrijwel permanente kwaliteit en uitstraling hebben; daarom onderscheiden we ze ook van tijdelijke woningen.
- Maar ze kunnen wel eenvoudig geplaatst en verplaatst worden. Dat biedt nieuwe kansen.

VOORBEELDEN VAN TIJDELIJKE LOCATIES

Start me up in Alkmaar

- 38 appartementen voor een gemengde doelgroep
- Start verhuur: 2020
- Beschikbare locatie: 10 jr.
- Huurcontract: tijdelijk
- Van: wcp Woonwaard





VOORBEELDEN VAN TIJDELIJKE LOCATIES

Gemeente Purmerend bouwt!

- 200 appartementen voor een gemengde doelgroep op 4 locaties
- Start verhuur: 2020/21
- Beschikbare locatie: 10 jr.
- Huurcontract: tijdelijk
- Van: gemeente





VOORBEELDEN VAN TIJDELIJKE LOCATIES

MEIERIJSTAD

Lohuizen in Amsterdam

- 81 appartementen voor jongeren, studenten, statushouders
- Start verhuur: 2017
- Beschikbare locatie: 10 jr.
- huurcontract: tijdelijk
- Van: wcp de Alliantie





Expertisecentrum Flexwonen

VOORBEELDEN VAN TIJDELIJKE LOCATIES

MEIERIJSTAD

Uitkijkwoningen in Houten

- 25 woningen voor spoedzoekers en statushouders
- Start verhuur: 2017
- Beschikbare locatie: 10 jr.
- Huurcontract: tijdelijk
- Van: wcp Viveste





Expertisecentrum Flexwonen

VOORBEELDEN VAN TIJDELIJKE LOCATIES

Kompaswoningen in Weert

30 woningen voor spoedzoekers

- Start verhuur: 2016
- Beschikbare locatie: 10 jr.
- Huurcontract: tijdelijk
- Van: wcp Wonen Limburg





VOORBEELDEN VAN TIJDELIJKE LOCATIES

Wonen bij LARS in Lelystad

- 152 appartementen voor een gemengde doelgroep
- Start verhuur: 2020
- Beschikbare locatie: 15 jr.
- Huurcontract: onbeperkt
- Van: Centrada





VOORBEELDEN VAN TIJDELIJKE LOCATIES

MEIERIJSTAD

Buurtschap te Veld in Eindhoven

- 680 woningen in nieuw te bouwen wijk
- Start verhuur: 2020
- Beschikbare locatie: 30 jr.
- Huurcontract: onbeperkt
- Van: o.a. Woonbedrijf en Thuis





Expertisecentrum Flexwonen

VERPLAATSBAAR MAAR GÉÉN CONTAINER

De kwaliteit van verplaatsbare woningen is met sprongen vooruit gegaan

- Zij voldoen nu vaak aan de eisen van het Bouwbesluit voor permanente bouw
- Zij zijn meestal gasloos, vaak voorzien van zonnepanelen en soms zelfs volledig ‘0 op de meter’
- Ze zijn in aanleg circulair
- Ze zijn kostenefficiënt door productie onder gecontroleerde omstandigheden

JE ZIET HET PAS ALS JE HET DOOR HEBT! WEERSTANDEN TEGEN FLEXWONEN

MEIERIJSTAD

Weerstand tegen flexwonen komt vaak voort uit onbekendheid met de verschijningsvorm van de woningen en/of met de doelgroep.

Communiceer daarom helder:

- Laat zien hoe fraai de projecten er uit kunnen zien
- Laat zien dat flexwonen zeker niet alleen voor nieuwkomers of voor ‘losers’ is. Iedereen kan die tijdelijke behoefte hebben
- Laat zien hoe goed projecten in praktijk functioneren en meerwaarde voor de omgeving hebben

Expertisecentrum Flexwonen

DE BUSINESSCASE VAN VERPLAATSBAAR

- Een kwalitatief goede woning kun je niet in 10 jaar exploiteren, zelfs niet in 15 jaar.
- Er is voor de exploitant dus uitzicht nodig op vervolg op één of meer andere locaties. Gemeenten spelen daar een sleutelrol. B.v. met grondabonnement (zie Leiden)
- Met provincies en kadaster werken we aan mogelijkheden om gemeenten daarbij te helpen door meer zicht te krijgen op mogelijke locaties en het aanbod van te verplaatsen woningen.

WAT KAN FLEXWONEN IN MEIERIJSTAD VERDER HELPEN?

- Subsidieregeling van ministerie van BZK wordt structureel
- Daarnaast korting op verhuurdersheffing mogelijk
- RVO kan helpen met versnellingskamer om concrete initiatieven verder te brengen
- I.s.m. Kadaster locatiescan uitvoeren; binnenkort tool beschikbaar
- Excursies naar bestaande projecten elders geven veel inzicht in mogelijkheden en ervaringen

WAT KAN FLEXWONEN IN MEIERIJSTAD VERDER HELPEN?

MEIERIJSTAD

Flexwonen vraagt vooral om flexibel denken!

Laat u inspireren door te kijken op:

www.flexwonen.nl

en

www.congresflexwonen2020.nl

Expertisecentrum Flexwonen

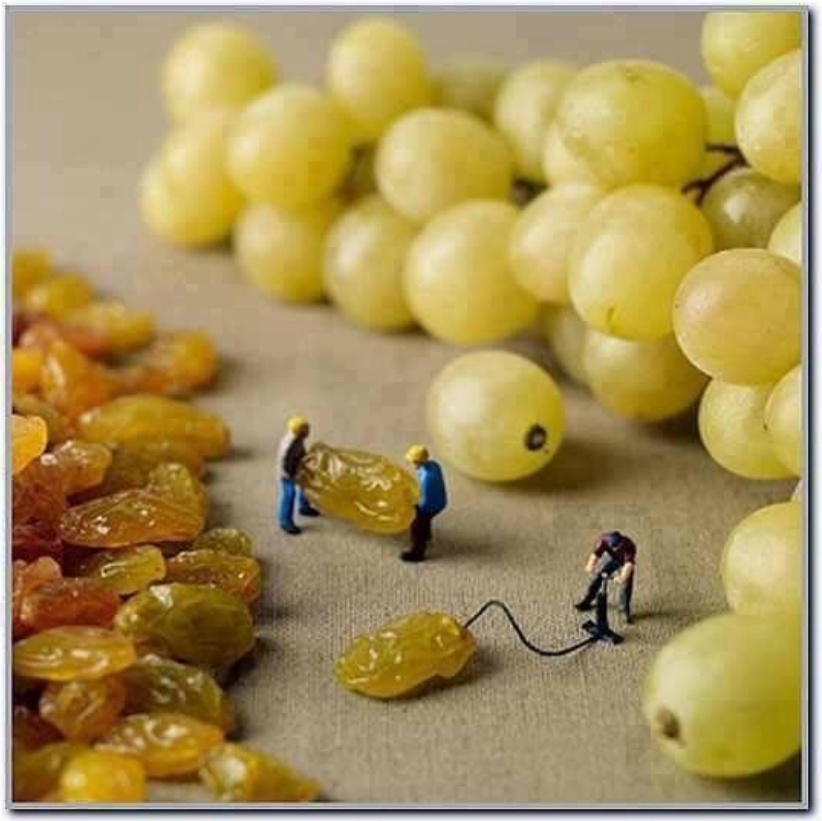
FLEXWONEN MEIERIJSTAD

- Basis is vastgesteld
  - Ambitie, termijn

- Handelingskader
  - Verschillende initiatiefnemers
  - Diverse aandachtspunten
  - Uitvoer
    - Versnellingsteam en flexkamer
    - Subsidieregeling
    - Nieuwe vastgoedscan

FLEXIBEL DENKEN

Kan vragen oproepen



WONINGSPLITSING

Gebruik maken van de bestaande woningvoorraad



WONINGSPLITSING

Denken in kansen, met oog voor de uitdagingen

MEIERIJSTAD

‘Pure huisjesmelkerij’ in de Valutawijk: pand na pand wordt opgesplitst

Het zijn ruime eengezinswoningen, in de Valutawijk in Osdorp-De Aker. Maar kun je er ook vier gezinnen in kwijt? Ja, vinden vastgoedinvesteerders, die de laatste jaren pand na pand kochten, om ze te splitsen en elke etage los te verhuren. Nee, vinden buurtbewoners, die naar de rechter zijn gestapt om een einde te maken aan wat zij ‘pure huisjesmelkerij’ noemen. Ze vingen maandag bot.

Roelf Jan Duin 5 juli 2021, 20:02

Bladel positief over splitsen grote woningen

BLADEL - De gemeente Bladel staat positief tegenover het splitsen van grote woningen. Desondanks komen er weinig aanvragen hiervoor binnen op het gemeentehuis.

Patrick Wiercx 01-02-21, 11:16 Bron: ED

NOS NIEUWS • ECONOMIE • MA 23 AUGUSTUS, 07:09

Huizen bouwen moeilijk, dus stimuleert gemeente Bergen splitsen

WONINGSPLITSING

Wat is het



WAT RAAKT AAN SPLITSING

Maar is het niet



DOORKIJK WONINGSPLITSING

Proces en inhoud



AFSLUITING

- Focus op ingeslagen koers
- Samen met partners (ook het Rijk)
- Innovatief zijn waar mogelijk