

Aan de huidige en toekomstige gemeenteraadsleden van
de Gemeente Valkenburg aan de Geul

Postbus 998
6300 AZ Valkenbug (LB)

Via Email:
info@valkenburg.nl

Betreft : "Het Nieuwe Wonen" Een verhuisbare
prefabwoning, tegen een interessante prijs, voor inkomens
rond de sociale huurgrens.

Warnsveld 11 maart 2022

Geachte huidige en toekomstige Raadsleden,

Dit jaar nog koopwoningen realiseren voor de bewoners, die tussen het wal en het schip vallen, binnen uw Gemeente. Op locaties, die waarschijnlijk in de toekomst een andere bestemming krijgen of die nu semi-permanent zijn maar in de toekomst de bestemming permanent wonen gaan krijgen. Of voor ouderen, waar de kinderen uit huis zijn en die graag hun woning of bedrijf willen overdragen, maar op het erf willen blijven wonen. Een aanvulling op uw woonbeleid. Daar praten we over!

Waar gaat het om: De woningnood is groot, zeker voor de groep, die rond of net boven de sociale huurgrens valt, maar een woning vergelijkbaar met sociale huur, gezien de verkoopprijzen niet kunnen kopen. Maar ook voor ouderen, die graag hun woning aan de kinderen willen doorgeven, maar niet in staat zijn om een redelijk alternatief te betalen. Economisch daklozen, starters, gescheiden ouders, (pré-) mantelzorg, enz de termen vliegen je om de oren, maar de oplossingen zijn schaars. Daarnaast het mobiliteitsprobleem, waardoor vacatures niet ingevuld kunnen worden, omdat de juiste mensen in de regio ontbreken en huisvesting op korte termijn de bottleneck is. Zorgpersoneel, leerkrachten, technici enz. Daarnaast zorgt de huisvestingsproblematiek dat er niet gesolliciteerd gaat worden, omdat lange reistijden in het verschiets liggen. Een ander probleem in veel Gemeenten is dat in het dorp of kern geboren en opgegroeide jongeren op passende termijn geen huisvesting vinden en wegtrekken, met alle gevolgen voor scholen, middenstand en bevolkingsopbouw.

Traditioneel denken over woningbouw lost dit probleem niet op. Procedures duren jaren en de woningen, die wel gebouwd worden passen vaak niet binnen het budget van de doelgroep.

Anders denken over "Wonen", anders denken over locaties. Voor de een op het erf van de familie. Voor de ander in een cluster van 5 tot 6 woningen, op een lege plek in of rond dorp of stad, op een stuk grond met permanente of semipermanente bestemming. De doelgroep is niet de idealist in het zelfgemaakte Tinyhouse met droogtoilet. De doelgroep zoekt een normale woning met 2 tot 3 slaapkamers, waar een doodnormale hypotheek voor mogelijk is.

Daarvoor is deze Flexwoning 69m ontworpen, (maar andere types zijn ook mogelijk). De woning voldoet aan bouwbesluit nieuwbouw. Heeft een levensduur van meer dan 30-40 jaar! Prefab vanuit de fabriek, met warmtepomp, luchtdicht en Nul op de Meter. De woning is verplaatsbaar, dus als de noodzaak voor verkassen aanbreekt, kan hij meegenomen worden, of verkocht en verplaatst als er een andere huisvesting beter past. Maar ook als het beter is om de locatie een andere bestemming te geven. Zodat

locaties met langdurige ontwikkeling in de tussentijd toch benut kunnen worden. En heeft U een moeilijke locatie, zoals op een dijk, 'n stijl talud of op het water in bv een zand of grindgat. Veel is er mogelijk.

Met prijzen vanaf € 166.000,- af fabriek en een stelpost van ca € 8.000,- voor het transport en plaatsen, zijn de grondprijzen, aansluitkosten en leges als variabelen over. Omdat deze woningen concurreren met de sociale woningbouw, kunt U de grondprijzen, marktconform spiegelen aan de sociale huur of koop, waardoor voldaan wordt aan Europese wetgeving. Een prijs van tussen de € 215.000,- en € 225.000,- vrij op naam moet mogelijk zijn. Prijzen waarvoor deze doelgroep met gebruikmaking van de verruimde mogelijkheden van € 25.000,- extra hypotheek (energieneutrale woning) voor rond de € 700,- netto maandlasten een woning kunnen betalen. Echter U kunt als Gemeente ook kiezen voor het in pacht uitgeven van kavels met een beperkte looptijd van bijvoorbeeld 15 jaar (semi-permanente bestemming).

Wij, de woningzoekende en ondergetekende, hebben Uw inventiviteit en die van uw College en ambtenaren nodig om deze mogelijkheid voor uw inwoners te realiseren.

Een totaal nieuwe denkwijze, gebaseerd op 3 uitgangspunten:

1^e: Het "Nieuwe Wonen" slaagt alleen optimaal, als je de woning mee kan laten verhuizen. En dat kan als er een netwerk aan locaties ontstaat, waardoor bij noodzakelijk verhuizing van bijvoorbeeld zuid naar noord Nederland, of binnen de provincie, de woning meegenomen kan worden. **We zoeken dus voor dit en volgend aandachtspunt locatie, al is het maar voor 1, 2 tot 6 woningen.**

2^e : Het kan voor de meest schrijnende gevallen op korte termijn zicht te geven op een betaalbare oplossing. Het topje van de ijsberg, kan hierdoor snel en flexibel opgelost worden, maar als volkshuisvester met dan 40 jaar ervaring weet ik ook, dat hierdoor niet alle problematieken als sneeuw voor de zon verdwijnen. Maar ieder huishouden dat hiermee geholpen kan worden is er minder op uw woningzoekende lijst.

3^e: **De (pré) mantelzorgwoning** voor het geval dat er in uw Gemeente behoefte aan een pré-mantelzorgwoning ontstaat (indien gewenst rolstoel aanpasbaar). Binnen het Flexwonen concept is een prima oplossing ontwikkeld om met een aantrekkelijk budget in deze behoefte te voorzien en het bespaart U tevens, door de mantelzorg van familie of vrienden, gelden uit uw WMO-budget en kan de woning indien de specifieke huisvestingsproblematiek verleden tijd is, verkocht en verplaatst worden, waardoor een ander ervan kan genieten. Enkele gemeenten oa Horst aan de Maas hebben hier al op ingespeeld en er voorschriften en beleid op ontwikkeld.

Als ervaren architect en ontwikkelaar in sociaal vastgoed, wil ik graag met U meedenken en mijn kennis met U delen. De doelgroep en hun koopplaatje was uitgangspunt en dan moet je innoverend denken. Flexwonen is een samenwerking tussen Sip-bouwtechniek uit Kootstertille (bij Drachten), gespecialiseerd in prefab bouwen met circulaire, duurzame sip-panelen (onderdeel Miedema groep Leeuwarden) en ondergetekende architectuurstudio Joost Dolhain Design. Landelijk werkzaam als architect/ directie met ervaring in het ontwerpen en begeleiden van meer dan 8000 woningen, zorg-eenheden en andere projecten in geheel Nederland, waarschijnlijk ook in uw Gemeente of bij U in de regio. Omdat we een korte bouwtijd hebben op de bouwplaats van 1 hooguit 2 weken. Is de voetafdruk met CO2 en stikstof minimaal en kunnen we in geheel Nederland leveren en plaatsen.

In afwachting van uw reactie, mede namens de mensen van Sipbouwtechniek
Met vriendelijke groet

Joost Dolhain

Architectuurstudio Joost Dolhain Design
Bergkampweg 2. 7231 CM, Warnsveld

Mob: +31 6 53169128

Email: dolha88@wxs.nl

Website: www.joostdolhaindesign.nl / www.tinyhouse-plus.com

Bijlage : Presentatie Flexwonen 69m (PDF).

