

FLEXWONEN STARTERSWONINGEN / TINY HOUSES



THEMA AVOND GEMEENTERAAD CUIJK

22 februari 2021



INHOUD PRESENTATIE

1. Flexwonen:
Wie, wat, hoe en waarom....
2. Ruimtelijke criteria en longlist
3. Spoedzoekers
4. Wonen voor ouderen
5. Starterswoningen
6. Tiny Houses
7. Planning



Flexwonen

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

Met flexwonen = tijdelijke woonoplossingen:

1. de woning zelf,
2. de bewoning (via het gebruik van een tijdelijk huurcontract) of
3. het tijdelijk gebruik van de locatie waarop een woning wordt geplaatst (tijdelijke ontheffing)

Het gaat meestal om:

- Woningen van bescheiden omvang;
- Woonruimte via transformatie gebouwen of door nieuwbouw gerealiseerd;
- Prefab: de woningen worden vaak gedeeltelijk of geheel in de fabriek 'gebouwd';
- woningen zijn makkelijk verplaatsbaar, stapelbaar, schakelbaar of splitsbaar.



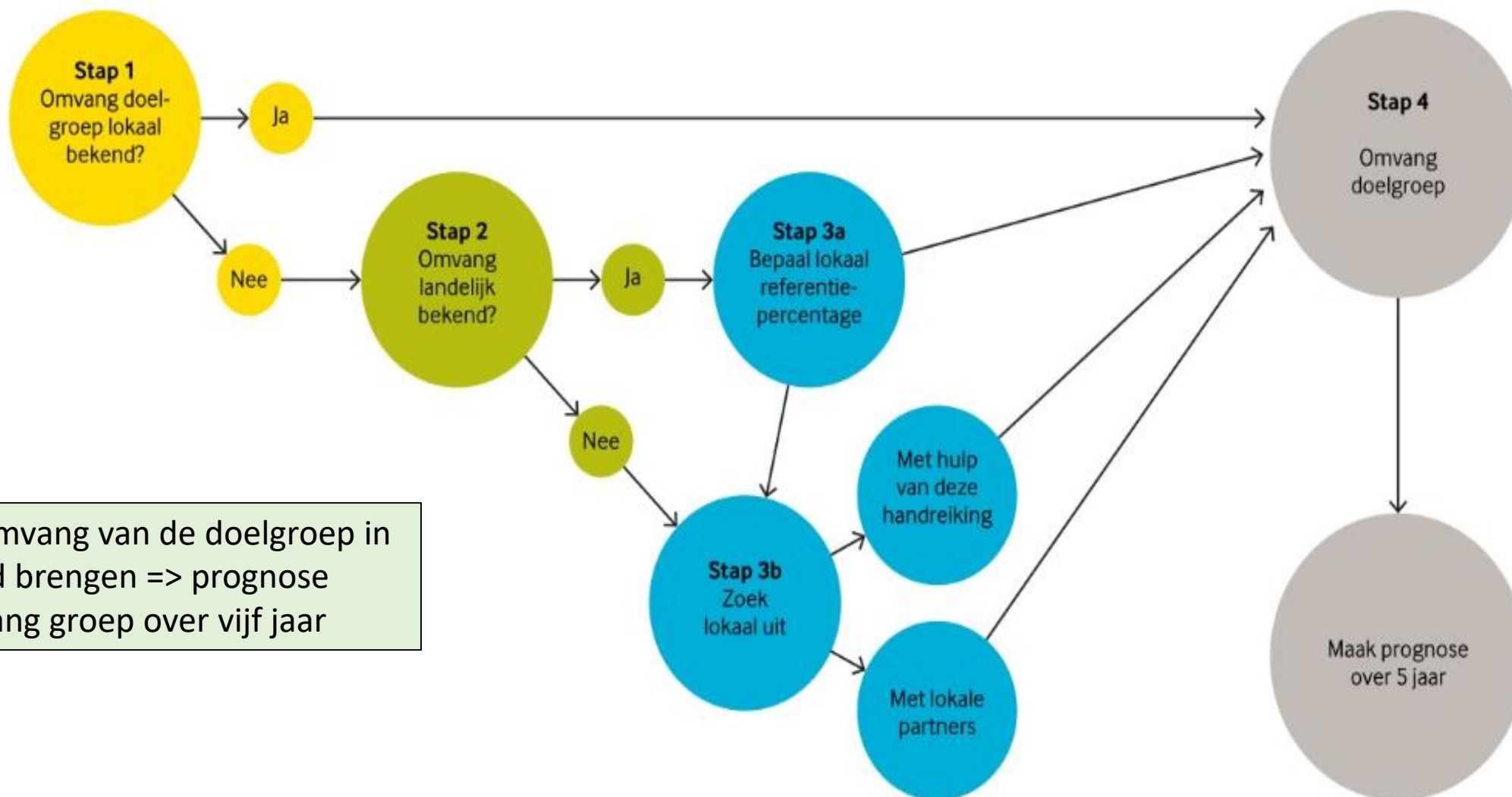
Flexwonen

- Schatting: 1,5 miljoen mensen / kleine huishoudens zoeken op kort termijn urgent woonruimte ;
- Er verblijven naar schatting zo'n 600.000 arbeidsmigranten in Nederland;
- Gemeenten moeten jaarlijks voor ca. 27.000 vluchtelingen passende huisvesting vinden;
- Nederland kent jaarlijks ongeveer 35.000 echtscheidingen => andere woonruimte;
- Jaarlijks zijn ongeveer 1.000 mensen op de vlucht voor huiselijk geweld => andere woonruimte;
- Jaarlijks moeten ca. 5.000 mensen vanwege financiële problemen hun woning verkopen of hun huurwoning gedwongen verlaten.....
- Er verblijven ca. 16.000 mensen in de maatschappelijke opvang => kunnen met enige ondersteuning zelfstandig wonen => Ongeveer 10.000 woningen nodig.

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."



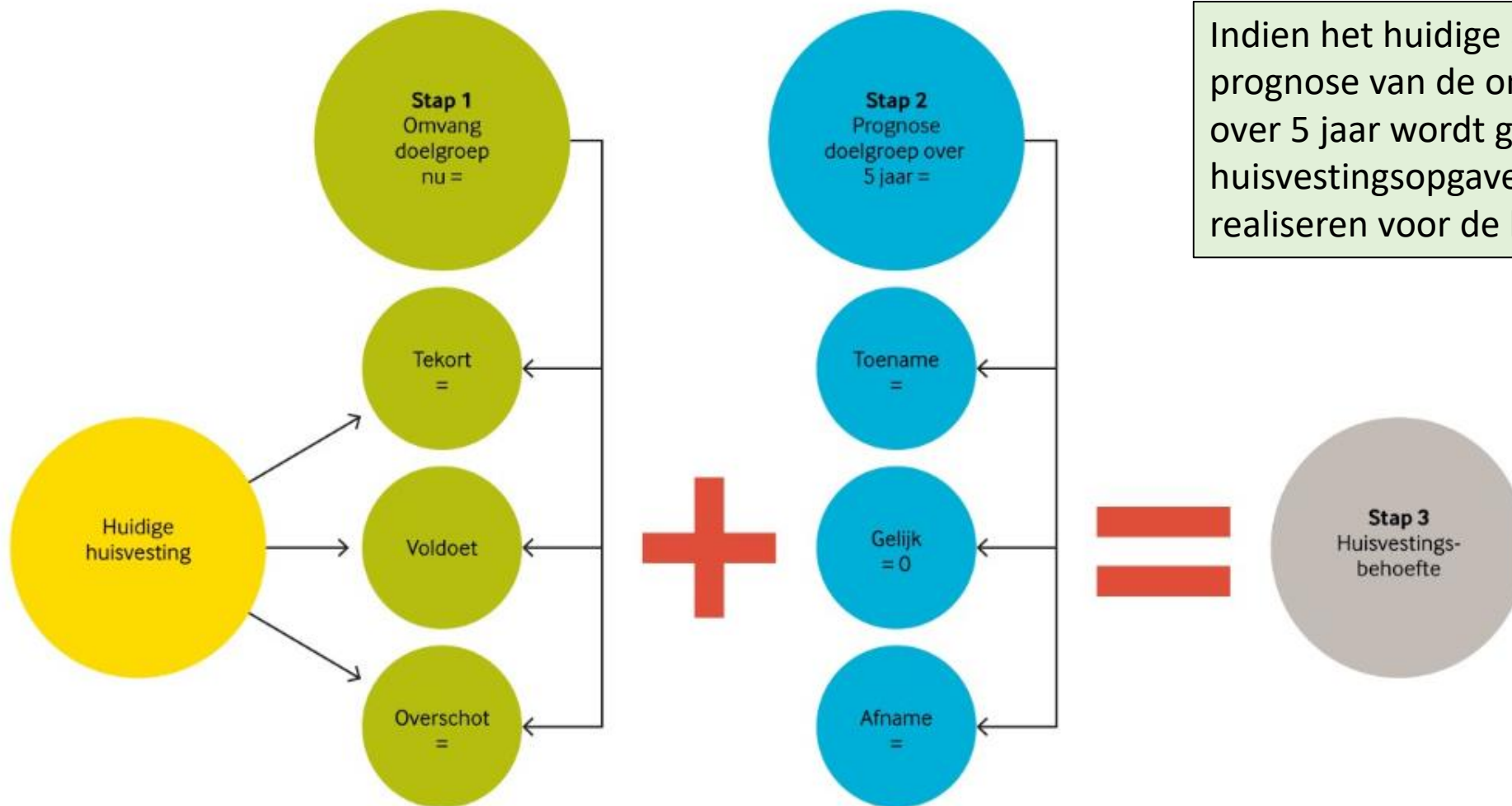
STAPPENSHEMA BEHOEFTE BEPALING FLEXWONEN



De omvang van de doelgroep in beeld brengen => prognose omvang groep over vijf jaar



STAPPENSHEMA HUISVESTINGSBEHOEFTE FLEXWONEN PER DOELGROEP



Indien het huidige aanbod over de prognose van de omvang van de doelgroep over 5 jaar wordt gelegd, weten we de huisvestingsopgave die we dienen te realiseren voor de betreffende doelgroep...



DRIETRAPSRAKET FLEXWONEN

Stap 1: Quick Scan doelgroepen flexwonen

- Wie heeft de spoedvraag 'wonen'?
- Hoe groot is de doelgroep?

Stap 2: Longlist maken kansrijke flexwoonlocaties

- Goed beeld krijgen van het huidige aanbod;
- Waar zouden we aanbod kunnen ontwikkelen/realiseren/creëren?
- Per pand/locatie verzamelen informatie over de mogelijkheden en geschiktheid.

Stap 3: Matchmaking

- Zoeken naar de beste match tussen doelgroep, vraag en aanbod.
- Kansrijke flexwoonprojecten worden geselecteerd, voorbereid, nader uitgewerkt en gerealiseerd.

'Tijdelijke woonruimte voor iedereen die daar op dit moment behoefte aan heeft en daar elders niet in slaagt...'



RUIMTELIJKE CRITERIA

Projectgroep Gebiedsgericht Werken

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 => parkeren, waterberging, groen, etc.;
6. Zowel de locatie, als de woningen => rekening houden met het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid.

LOGLIST POTENTIËLE ZOEKLOCATIES

Projectgroep Gebiedsgericht Werken

1. (gemeentelijke) BGE-locaties: (= *Bouw Grond Exploitaties*)
 - a. Heeswijkse Kampen;
 - b. Eventueel Valuwe;
 - c. Overige BGE-locaties.
2. Transformatielocaties in stedelijk gebied:
 - a. Nutricia;
 - b. Merletcollege;
 - c. Overige (o.a. Parkbos)
3. Overig:
 - a. Tennislocatie Sint Agatha (ouderenwoningen);
 - b. Goedgekeurde locaties Masterplannen in ontwikkeling;
 - c. Harde en/of zachte plannen in Woningbouwprogramma 2021;
 - d. Diverse private ontwikkellocaties in kernen;



Wonen voor 'spoedzoekers'

Studenten

Jongeren die zelfstandig willen wonen

Spoedzoekers

Gescheiden m/v

Arbeidsmigrant

Jong en oud

Ontsnappen aan huiselijk geweld



Bouwen met tijdelijke ontheffing voor 10-15 jaar

Huurcontract voor maximaal twee jaar (*wordt waarschijnlijk drie jaar*). Binnen die tijd moet men reguliere huisvesting vinden....

Vluchtelingen

Ex-gedetineerden

Begeleid wonen

Financiële problemen

Zwerfjongeren

Expats



HOFJES WONEN VOOR ZELFREDZAME OUDEREN



VOORBEELDEN



Starterswoningen

1. Starters hebben het de laatste jaren lastig op de woningmarkt.
2. Ze schreeuwen om betaalbare woningen en moeten daarvoor vaak comfort inleveren.
3. Door modulair bouwen, is de koper vaak vrij om te kiezen; speciale methodes zorgen ervoor dat bouwen sneller, groener en goedkoper is.
4. De materialen zijn vaak 100% recyclebaar en de bouwwijze is meestal 100% circulair.
5. De woningen verbruiken aanzienlijk minder energie dan conventioneel gebouwde huizen.
6. Een huis kan 30% minder kosten.
7. Circulaire woningen (woningen her-inzetbaar en/of recyclebaar);
8. Snelheid in bouwen en plaatsen, weinig overlast op locatie.



De uitkijkwoning
van Barli Base BV



De Heijmans
One woning



Starterswoningen



VOORBEELDEN



EEN GEVAL APART: 'TINY HOUSES'

1. primaire, volwaardige woningen op kleine schaal (max. 50 m²);
2. Tiny living: een filosofie en eigen beweging;
3. Wens om eenvoudiger en meer in overeenstemming met de natuur te leven;
4. Kleine ecologische voetafdruk;
5. Een woonsituatie die zo gezond, milieuvriendelijk en vrijheidsbevorderend mogelijk is;
6. Twee mogelijkheden:
 - a. Vaste fundering
 - b. Mobiel / verplaatsbaar



EEN GEVAL APART: 'TINY HOUSES'



VOORBEELDEN



PLANNING

22-02-2021 Themabijeenkomst Gemeenteraad / commissie Ruimte

Maart 2021 **Uitgangspuntennotitie => Collegebesluit**

April 2021 Stappenplan – bepalen grootte behoefte

Mei / juni 2021 Gesprekken met potentiële ontwikkelaars

Mei / juni 2021 Zoektocht geschikte locaties

September 2021 Start procedures



VRAGEN

