Gemeente Asten



Inspiratiebijeenkomst woensdag 25 oktober

Datum/Tijd: **25 oktober • 19.30 - 22.30 uur** (Inloop om 19.00 uur)
Locatie: **Varendonckcollege Asten** (Beatrixlaan 25 Asten)
Organisatie: **Gemeenteraad Asten**
Voor wie? **Inwoners, dorpsraden, woonorganisaties, ondernemers in de bouw, adviseurs, belangstellenden, raads- en commissieleden, college van B&W**

Van tiny houses voor jongeren tot Meer-onder-één-dakwoningen voor ouderen!

De krappe huizenmarkt prikkelt bouwers en beleidsmakers om te komen tot nieuwe woonvormoplossingen en ideeën. Iedere generatie heeft zo zijn eigen wensen en wellicht heeft u hierover ook een idee. Op deze avond vertellen diverse sprekers uit de bouwwereld wat er zoal mogelijk is en welke woonvormoplossingen elders zijn ontwikkeld.

Denk en praat met ons mee!

De raad luistert: graag willen wij als gemeenteraad horen waar inwoners in onze gemeente behoefte aan hebben en wellicht heeft u al een idee. Wij horen het graag en u bent van harte welkom om u te laten inspireren en mee te praten! Neem uw mobiele telefoon mee als u mee wilt doen met de Mentimeter.

Belangrijk

Het is nadrukkelijk **geen** informatiebijeenkomst over actuele bouwmogelijkheden of projecten in Asten.

Aanmelden?

Denkt u met ons mee? Meld u dan aan bij: **griffier@asten.nl**

Tot woensdag 25 oktober!

Uitgenodigd zijn:

Verberne Projecten Asten
ontwerpt en realiseert o.a. tiny houses, duurzame en grotendeels zelfvoorzienende microwoningen, met een woonoppervlak vanaf 30 m².

De Meeuw/NEZZT
innovatieve aanbieder van flexibele en opnieuw te gebruiken gebouwen om in te wonen, te zorgen, te werken en te leren.

WoonScope
levert inspiratie voor het realistisch ontwikkelen van woonconcepten, in samenwerking met architecten, bouwbedrijven, makelaars e.a.

Miba-Bouwmanagement Asten
levert totaaloplossingen in het begeleiden van bouw en beheer van vastgoed.

Barli Bouw
modulair/circulair bouwer van verplaatsbare huisvesting met maximaal hergebruik, duurzame prefab houtskeletbouw.

De avondvoorzitter is de heer Hans van den Eerenbeemt.

WWW.ASTEN.NL



Inspiratiebijeenkomst Woonoplossingen voor de toekomst!

Denkt u met ons mee?

Gemeenteraad Asten

Woensdag 25 oktober 2023

Varendonckcollege Asten



PAUZE

21:00 uur	WOONOPLOSSINGEN: ONTWIKKELING
21:50 uur	ONTMOETING en VRAGEN
22:15 uur	CONCLUSIES en SLUITING
22:30 uur	Einde

WOONOPLOSSINGEN: ONTWIKKELING

(21:00-21:15 uur)

door Judith Rossen, WoonScope

Woonoplossingen voor de toekomst, in Asten

25-10-2023



woonScope

intrinsieke conceptontwikkeling

Judith Rossen WoonScope

Ik ga de uitdaging aan.

En dat is nodig, want ik merk dat het verschil tussen **mooie vastgoedconcepten** die **impact** maken en **de realiteit** vaak (ver) uit elkaar liggen en wordt steeds groter.

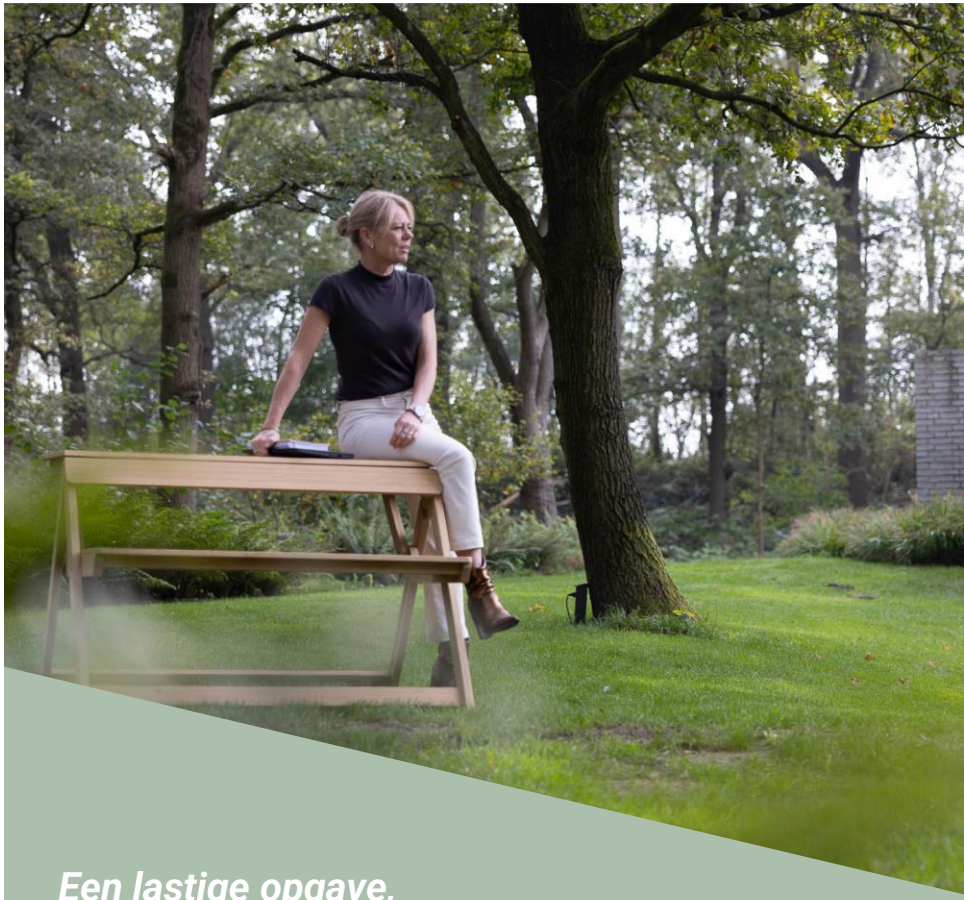


Impact maken op meerdere vlakken...
Een hele uitdaging! Maar ik ga 'm aan.
Judith Rossen

woonScope
intrinsieke conceptontwikkeling

WoonScope

Ontwerpers van woongebieden en gebouwen willen **woongeluk** creëren. We houden zich bezig met het **landschap**, met de **toekomst** en willen een **positieve footprint** achterlaten. We willen een **sociale** en **veilige omgeving** creëren voor iedereen. Maar corporaties, gemeenten, beleggers, ontwikkelaars en aannemers moeten ontwikkelen en bouwen in **de realiteit**. Zij moeten rekening te houden met kosten, (stapelende) eisen, beleid, transities, wetten en regels van nu. Bovendien moeten ze kwaliteit leveren binnen **de tijd** en het **budget** dat ervoor staat.



Een lastige opgave,
maar met 'intrinsieke conceptontwikkeling'
zorgt WoonScope voor resultaat.

woonScope
intrinsieke conceptontwikkeling

Gemeente Asten en haar ambities

- Toekomst agenda 2030
- Woonvisie
- Omgevingsvisie Asten
- VAB (vrijkomende Agrarische bebouwing)
- Gebiedsgericht aanpak Grote Peel
- En meer…

WoonScope heeft scope op Kernkwaliteit:

Transformatie buitengebied

Gemeente Asten

woonScope
intrinsieke conceptontwikkeling

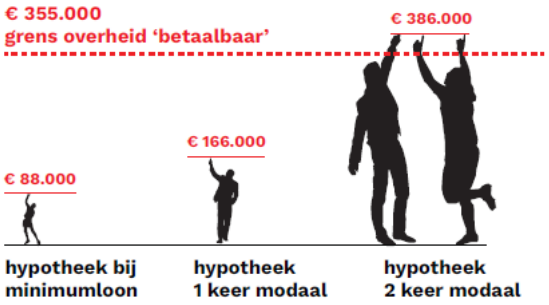


Asten:
Buurtgevoel, Gehuchten en Boerenbuurten.

Waar ligt de huidige woningvraag

Hoe betaalbaar = betaalbaar?

Koop



Huur

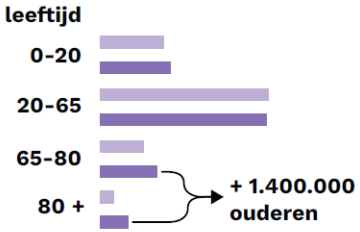
gezonde huur = 30% van netto inkomen



Bron: Platform Woonopgave

Waar ligt de toekomstige woningvraag

Komende 10 jaar sterke groei ouderen en is onze woningvoorraad hierop aangepast…?





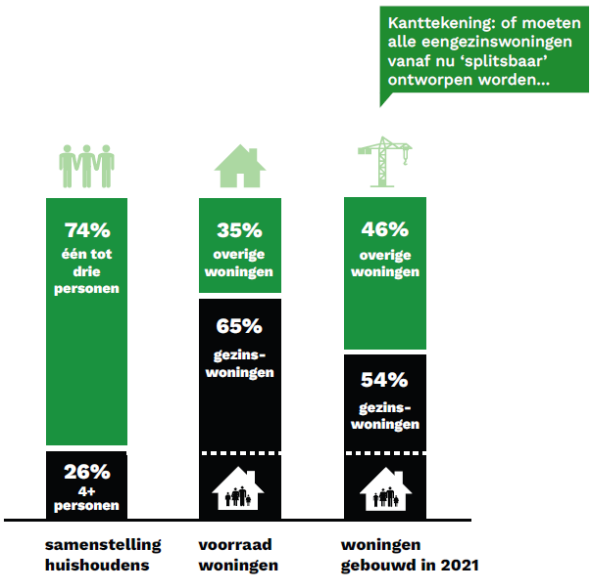


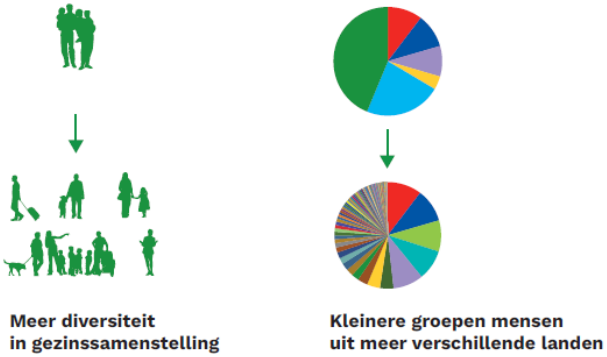
Bron: Platform Woonopgave

woonScope
intrinsieke conceptontwikkeling

Welk type woning moeten we maken?

Voor welk type huishouden moeten we bouwen en passen die type woningen bij de toegenomen diversiteit van de bevolking?







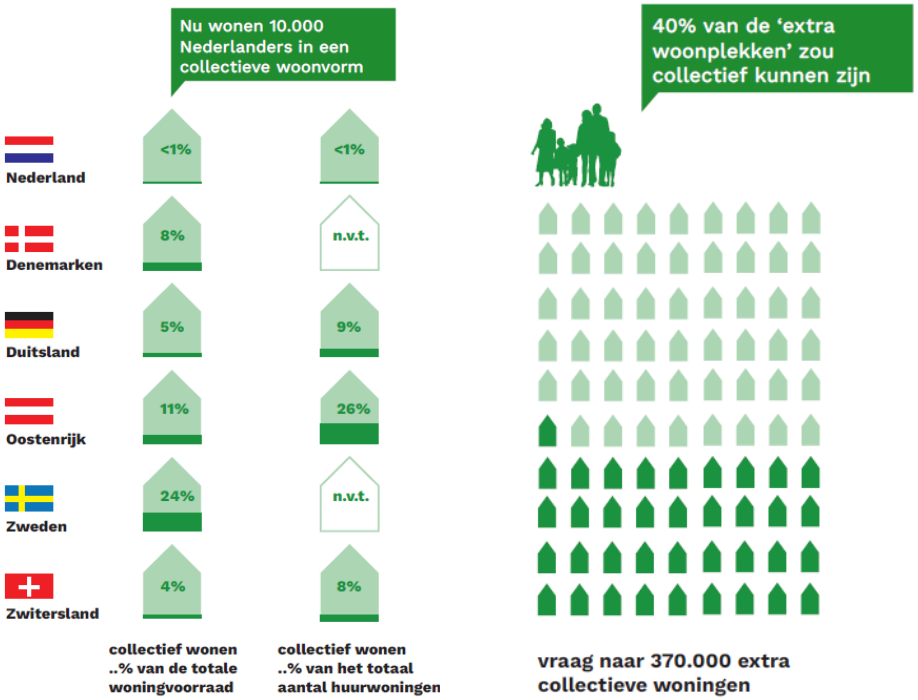
Past de klassieke 'rijtjeswoning' nog bij de toegenomen diversiteit van de bevolking?

Bron: Platform Woonopgave

woonScope
intrinsieke conceptontwikkeling

Welke type woningen moeten we maken?

Is er behoefte aan een ander type woning en hoe groot is de vraag naar collectiviteit?



Bron: Platform Woonopgave

woonScope
intrinsieke conceptontwikkeling

Conclusie

- Betaalbare woningen voor 1 en 2 persoonshuishoudens voor alle leeftijden
- Flexibiliteit woning typologieën
- Collectieve ruimtes (binnen en buiten)
- Win-win bij mix met ouderen (doorstroom en minder zorgkosten)
- Groene woonomgeving, verhogend effect op gezondheid, vermindert stress
- Klimaatbestendig wonen



woonScope
intrinsieke conceptontwikkeling

Brug tussen Ambities gemeente Asten en Woonproduct-oplossing

Belangen afwegen van alle stakeholders en juiste Scope vormen.



Ontwikkelaar

-> financieel belang
-> lage risico's (makkelijk weg te zetten in de markt)

-> (soms) kwalitatief belang (ontwikkelaar als stadsmaker)
-> korte termijn belang (tot oplevering)



Grondeigenaren

- gemeente met grond
- ontwikkelaar met grondpositie
- private grondeigenaar

-> groot financieel belang! (landbouwgrond dat bestemd wordt voor woningen kan tot €1000/ m2 meer waard worden)



Beleggers

-> financieel belang
  - jaarlijkse huuropbrengst, verkoop na termijn van x jaar
  - lage onderhoudskosten
-> midlange termijn (tot verkoop)



Aannemer

-> financieel belang
  - lage risico's (bij voorkeur gekende bouwmethodes en materialen)
-> korte termijn belang (tot oplevering)



Corporatie

-> betaalbaarheid (geen winstoogmerk)
-> lage onderhoudskosten
-> woonkwaliteit
-> langetermijn belang



Gemeente

-> financieel belang; in grondverkoop af afdracht per nieuwe te bouwen m^2
-> kwalitatief belang; leefbare omgeving
-> duurzaamheids belang



Architect

-> kwalitatief belang
  - woonkwaliteit
  - leefbare omgeving
  - duurzaamheids belang
-> langetermijnbelang (?)



Bewoner

-> kwalitatief belang
  - fijne woning en omgeving
-> financieel belang; passende huur
-> midlange termijn (tot verhuizing)

Bron: Platform Woonopgave

woonScope
intrinsieke conceptontwikkeling

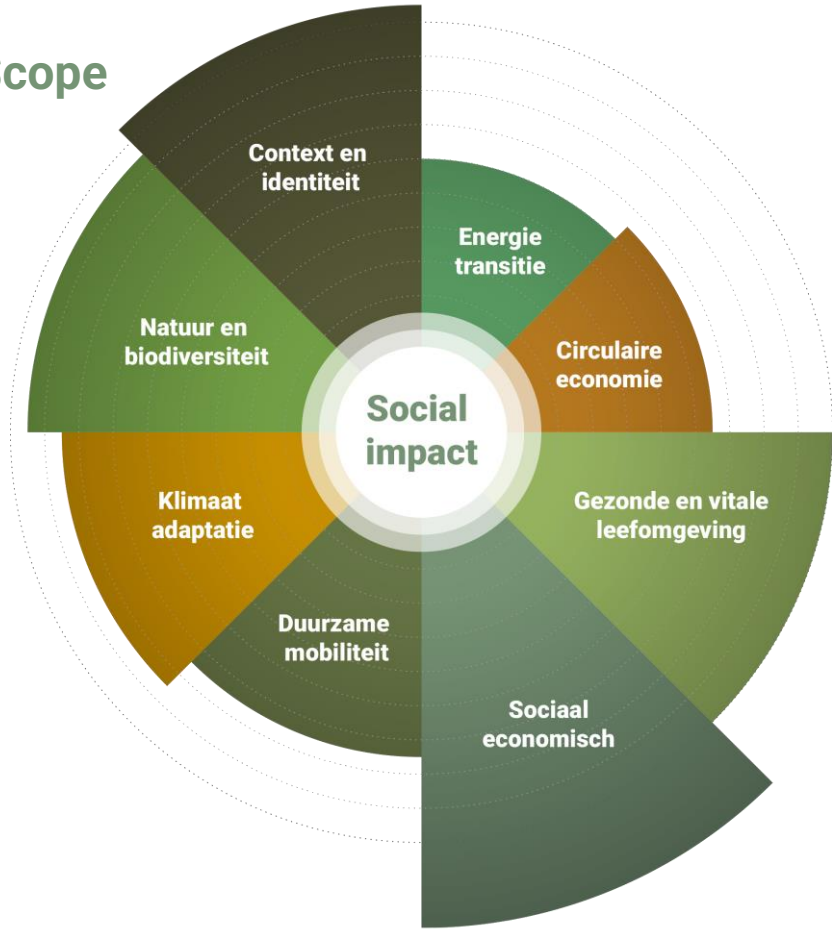
Waarden-Kompas van WoonScope

WoonScope heeft in **Asten** scope op Kernkwaliteit:

Transformatie buitengebied

En beschouwd 8 essentiële **waarden** op 4 **schaalniveaus**:

- **Asten (dorp);**
- **Buitengebied (wijk)**
- **Erf (ensemble)**
- **Woning**



woonScope
intrinsieke conceptontwikkeling



M.O.E.D.

Méér Onder Één Dak

Concept: UNIC Wonen & WoonScope
Ontwerp: Frank Willems – Willems**en**U
Technische realisatie: Ton van den Berg

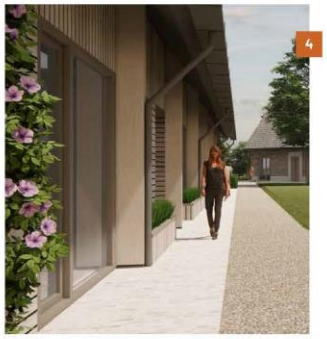
UNIC WONEN

woonScope
intrinsieke conceptontwikkeling

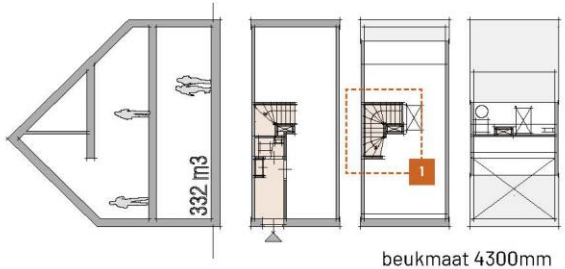
M.O.E.D.



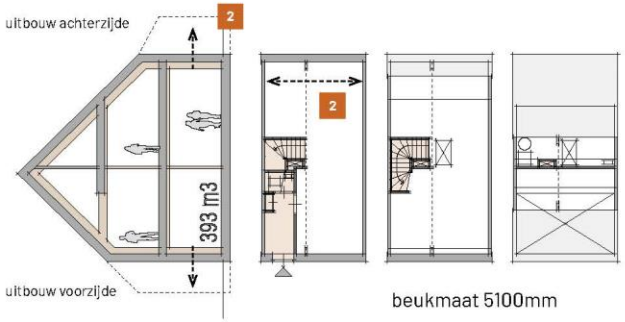
2 *Fraai zichtwerk spantconstructie*



4 *Bevorderen onderlinge contacten*



beukmaat 4300mm



beukmaat 5100mm



beukmaat 5400mm

1 *Hoogwaardig geïsoleerde biobased houtskeletbouw-constructie voorzien van vaste kern met trap, installatieschacht en toilet.*

2 *Flexibele beukmaat & woningdiepte. Bij een overspanning > 4000mm komt intern een houten zichtwerk spantconstructie.*

3 *Flexibele indeling, aangepast aan de woonwensen van diverse doelgroepen. Hierbij kan de interne opzet aangepast worden.*

4 *Bevorderen van onderlinge contacten en nabuurschap.*

M.O.E.D. kenmerken

- Ontwerp sluit aan op eisen PMC3 van huurwoningen = sociale huur
- Geschikt voor 1- en 2 persoonshuishoudens van alle leeftijden
- 2 type uitbreidingen:
  - Geschikt voor kleine gezinnen
  - Nog iets meer leefruimte
- Biobased bouwsysteem: Houtskeletbouw met vlas-isolatiemateriaal
- Circulair
- Flexibel qua vorm en gevelmateriaal
- Verkrijgbaar ‘Vanaf 1 stuks’
- Korte voorbereidingstijd
- Korte bouwtijd
- Haalbaarheid is snel bepaald
- Geen vaste aannemer



UNIC WONEN

woonScope
intrinsieke conceptontwikkeling





woonScope
intrinsieke conceptontwikkeling





woonScope
intrinsieke conceptontwikkeling

Ensemble, stedenbouw, landschap en ecologie

- Ideaal voor creëren ensemble waarbij ontmoeten kernkwaliteit is
- Concept geschikt voor directe omgeving vergroenen en natuur toevoegen
- Mix doelgroepen
- Alle leeftijden
- Collectiviteit toevoegen
- Community
- Huur of koop of andere manier van eigenaarschap?
- Aantal woningen flexibel
- Haalbaarheid eenvoudig en snel te berekenen



Verankerd in het landschap ligt een duurzaam Buurtschap, waar mensen echt samen van het leven genieten

woonScope
intrinsieke conceptontwikkeling

Voorbeeld Fasering bebouwing erfstructuur







woonScope
intrinsieke conceptontwikkeling

M.O.E.D. en Intrinsieke Conceptontwikkeling





Suggestie voor buitengebied van Asten: bebouwing in erfstructuur.

woonScope
intrinsieke conceptontwikkeling



Rust en privacy in je woning
Levendigheid en gezelligheid
voor je huis.

woonScope
intrinsieke conceptontwikkeling

Haalbaarheid

- Sociale haalbaarheid bij erf van 11 tot 15 woningen
- Schaal vergroten met ontwikkelen van meerdere erven
- Mandjes maken van meerdere erven:
  - Capaciteit gemeente, ontwikkelaar en aannemer
  - Risico’s spreiden
  - Financiële uitschieters opvangen
- Realisatie Faseren
- Huur of koop of andere manier van eigenaarschap?
- Haalbaarheid met M.O.E.D. eenvoudig en snel te berekenen
- Natuurherstel en -ontwikkeling op alle schaalniveaus

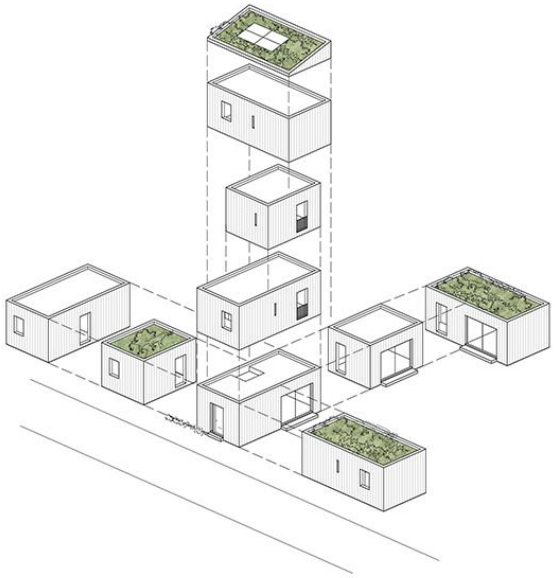


woonScope
intrinsieke conceptontwikkeling

Van Goeden Huizen

Een modulaire buurt naar wens

Geprefabriceerd, circulair en duurzaam





Architect: Bedaux de Brouwer

woonScope
intrinsieke conceptontwikkeling

Bosrijk Oak

Circulair, natuur inclusief, gezond en geschikt voor verschillende doelgroepen, dus regeneratief.

Architect: FAAM Architects

Bouwsysteem: Barli



woonScope
intrinsieke conceptontwikkeling

Oplossingsrichting

Het gaat nu niet direct om **de oplossing** op woningniveau, maar om beste oplossing in context/ op die locatie te creëren.

Eerst de brug slaan tussen:

AMBITIES en **WOONGELUK**



We willen WOONGELUK creëren voor iedereen.

woonScope
intrinsieke conceptontwikkeling



M.O.E.D.

Méér Onder Één Dak

Concept: UNIC Wonen & woonScope
Ontwerp: Frank Willems – WillemsenU
Technische realisatie: Ton van den Berg

UNIC WONEN

woonScope
intrinsieke conceptontwikkeling

DANK aan WoonScope

Mentimeter: Wat spreekt u het meeste aan?

WOONOPLOSSINGEN: ONTWIKKELING

(21:20-21:35 uur)

door Roland Lijten,
MIBA-Bouwmanagement Asten

DANK aan MIBA

Mentimeter: Wat spreekt u het meeste aan?

WOONOPLOSSINGEN: ONTMOETING, INFORMATIE, VRAGEN

(21:45-22:15 uur)

1. Verberne Projecten Asten
2. De Meeuw/NEZZT
3. Barli Bouw
4. WoonScope
5. MIBA Bouwmanagement Asten
6. Gemeente Asten

CONCLUSIES en AFSLUITING



BEDANKT voor uw belangstelling!
Gemeenteraad Asten

Mentimeter: korte evaluatie