KLEISSEN BOUWMANAGEMENT EN ADVIES
#HOUDBAREHUISVESTING

Memo **01**

project Berkenlaan 1 Staphorst

Aan **Stuurgroep herontwikkeling locatie Berkenlaan 1, Staphorst**

Kopie aan **VechtHorst en gemeente Staphorst**

Datum **23 augustus 2022**

nr.	**naam**	**Omschrijving**

01-1

Aanleiding van deze memo:

Naar aanleiding van de stedenbouwkundige modellen voor de woningbouw-ontwikkeling op de locatie Berkenlaan 1 te Staphorst en de behandeling van deze plannen in de raad van Staphorst op 12 april 2022 zijn er vanuit de raad vragen gesteld/ is er een motie ingediend inzake **streven naar diversiteit sociale huurwoningen**. De oproep aan het College vanuit de motie luidt als volgt:

- Te streven naar een diversiteit aan sociale huurwoningen binnen door de raad vastgestelde kaders van Berkenlaan 1.
- Als onderdeel van de vervolgstappen met VechtHorst onderzoeken of de appartementen qua omvang/ inrichting op dusdanige manier ontwikkeld kunnen worden zodat (op termijn) ook andere doelgroepen bediend kunnen worden.
- De uitkomsten en eventuele consequenties van dit onderzoek als onderbouwing van vervolgbesluiten voorleggen aan de gemeenteraad.

01-1.1

Doel van deze memo

VechtHorst wil duidelijkheid geven over hun visie en beleid en de (al eerder) gemaakte afwegingen inzake de beoogde doelgroepen, die op termijn beoogd zijn te gaan wonen op de sociale-huur locatie, Berkenlaan 1, te Staphorst.

01-1.2

Visie + beleid VechtHorst inzake doelgroepen

De visie en het beleid van VechtHorst op nieuwe woningbouwontwikkelingen is met name gebaseerd op de behoefte in de markt van de potentiële huurders, enerzijds op de korte termijn, maar meer nog gebaseerd op de demografische ontwikkelingen van het voedingsgebied op de langere termijn. De visie en het beleid van VechtHorst is daarnaast gebaseerd op de Woonvisie en de prestatieafspraken, die gemaakt worden en zijn met de gemeente(n). VechtHorst bouwt niet voor leegstand, die zou immers kunnen ontstaan door een mis-match in het woonproduct en de (voor de langere termijn) te bedienen doelgroep.

VechtHorst zal dan ook streven naar een zo groot mogelijke diversiteit van woningtypen, maar wel **binnen het woonsegment** wat op dat moment relevant is, voor die woonkern, voor die locatie, en passend bij de vraagbehoefte (op korte en lange termijn) van die woonomgeving.

01-1.3

Beoogde doelgroepen woonlocatie Berkenlaan

Voorafgaand aan de planvorming Berkenlaan 1, heeft VechtHorst nagedacht bij welke doelgroep de grootste vraagbehoefte ligt. Het is zowel landelijk als ook in het voedingsgebied Staphorst helder dat de huisvestingsbehoefte voor nu en voor de langere termijn ligt bij de 1-2 persoonshuishoudens.

Binnen het woonsegment van 1-2 persoonshuishoudens is VechtHorst altijd op zoek om een zo breed mogelijke diversiteit aan sociale huurwoningen te realiseren. Om hier een zo breed mogelijk groep te kunnen bedienen.

Dit heeft er toe geleid dat de beoogde woningen die uitermate geschikt zijn voor gestapelde bouw als appartementen van ca. 70 m2 bvo worden gerealiseerd. Dit worden dan overwegend 3-kamer appartementen (dus met 2 slaapkamers)
Met deze appartementen bedient VechtHorst de markt van de 1-2 persoonshuishouden / kleine gezinnetjes. Denk hierbij (binnen dit segment) aan de volgende leeftijds-groepen en kenmerken:

- Jonge **alleenstaande** mensen
- **Jonge stellen**
- **Alleenstaanden** van: middelbare leeftijd/ ouderen
- **Oudere echtparen** (die geen kinderen meer thuis hebben wonen)
- **Zorggeschikt**; door de appartementen voor het grootste deel direct al als zorggeschikt in te richten/ te ontwerpen, is het voor nu en naar de toekomst ook mogelijk dat de doelgroep met een **sterke zorgbehoefte; jong of oud(er**); ook langdurig in de thuissituatie kan (blijven) wonen door daar thuiszorg te (laten) verlenen.
- Het basisappartement kent ca. 70 m2 bvo (3-kamerappartement)
- Het appartement in de kaplaag zal iets kleiner zijn en naar verwachting variëren van 2-3 kamer appartementen.
- Voor twee (van de drie) woonblokken geldt voor de begane grond appartementen dat ze de beschikking krijgen over een tuintje aan de voorzijde.

Kortom, het is binnen het segment een brede doelgroep die ook goed aansluit bij de (winkel)centrumfunctie van en nabij de locatie Berkenlaan 1.

01-1.4

Resume

VechtHorst denkt op basis van bovenstaande visie/ beleid en de vertaling hiervan in de voorliggende stedenbouwkundige plannen en de vermelde woningdifferentiatie, op de locatie Berkenlaan 1, een passend antwoord te geven op de haalbare en gewenste diversiteit in de sociale huursector. Dit voor zowel voor de korte als ook de lange(re) termijn ontwikkelingen en denkt hiermee de potentiële huurders in Staphorst en omgeving op een kwalitatief hoogwaardige en toekomstbestendige manier, te kunnen bedienen.