

REALISATIEBOEK TIJDELIJKE HUISVESTING

VEERTIEN SUCCESVOLLE PROJECTEN
VAN INITIATIEF TOT REALISATIE



Uitvoeringsorganisatie
Versnelling
Tijdelijke
Huisvesting

VOORWOORD

MINISTER VOOR VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING

Over de woningnood zijn inmiddels boekwerken volgeschreven. We kennen allemaal een gezicht bij het probleem, een naam bij de zorgen en het verhaal achter hoe het zo heeft kunnen gebeuren.

De snelste manier om de woningnood het hoofd te bieden, zijn flexwoningen en transformatie. Of het nu gaat om een student, een spoedzoeker, een starter, of een Oekraïner: iedereen die recht heeft op een huis willen we kunnen helpen, en het liefst snel. De wachtlijsten zijn immers al lang en verdringing moeten we zoveel mogelijk willen voorkomen.

De kwaliteit van een flexwoning doet gelukkig niet meer onder voor een permanente woning. De tijd dat een flexwoning synoniem staat voor een containerwoning is echt voorbij. Maar bij mijn werkbezoeken heb ik ook gemerkt: het verschijnsel is nog wat nieuw. Er bestaat nog wat koudwatervrees bij alle betrokken partijen. Daarbij is ook het niet hebben van locaties nog regelmatig een belangrijke showstopper voor de realisatie van een flexwoning.

Om die reden heb ik in 2022 dan ook de Taskforce Versnelling Tijdelijke Huisvesting in het leven geroepen. Deze ondersteunt gemeenten en corporaties bij het vinden van locaties, dekt financiële risico's van de realisatie van flexwoningen af om deze woningvorm aantrekkelijker te maken en verhoogt de bouwcapaciteit van flexwoningen via RVB-aanbesteding. Via onder andere Volkshuisvesting Nederland wordt ook sterk ingezet op het delen van kennis.

In deze laatste categorie moet u ook dit realisatieboek bezien. Het geeft een goed beeld van wat er inmiddels allemaal mogelijk is op het gebied van flexwonen. Er staan projecten in uitgelicht die gemeenten, woningcorporaties, marktpartijen en andere initiatiefnemers ter inspiratie kunnen zijn om snel, met elkaar aan de slag te gaan.

Hugo de Jonge

Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Publicatiedetails

- 7 juni 2024
- Uitvoeringsorganisatie Versnelling Tijdelijke Huisvesting
- www.volkshuisvestingnederland.nl/tijdelijkehuisvesting

INHOUDSOPGAVE

Purmerend Diverse locaties	5
Nijmegen NDW21	9
's-Hertogenbosch STEK	13
Eindhoven Buurtschap Te Veld	17
Eemnes Barbeelstraat	21
Nieuw-Vennep Oosterdreef	25
Bloemendaal Oldenhove	29
Aarle-Rixtel De Hopman	33
Aalten Uuthuuskes	37
Delft Mozartlaan	41
Nijkerk Spoorkamp	45
Apeldoorn Stadsrand Zuid	49
Midden-Delfland Euterpe	53
Assen Groene Dijk	57



INITIATIEF

HAALBAARHEID

REALISATIE

EXPLOITATIE

HERPLAATSING

LOCATIE

Kanaaldijk, Etsersstraat, Karrekietpark, Verzetslaan en Waterlandlaan en mogelijk volgen meer locaties; Purmerend

PARTIJEN

Gemeente Purmerend,
De Meeuw



242
woningen

**GROND****GRONDEIGENAAR**

Gemeente Purmerend

OMVANG TERREIN

Diverse locaties

BESTEMMING

Locaties zonder permanente woonbestemming

EXPLOITATIETERMIJN

15 jaar

VERGUNNING

Kruimelafwijking (15 jaar)

VASTGOED**WONINGEN**

Type	Aantal
Klein (29,7 m ²)	188
Groot (47,5 m ²)	54

CONFIGURATIE

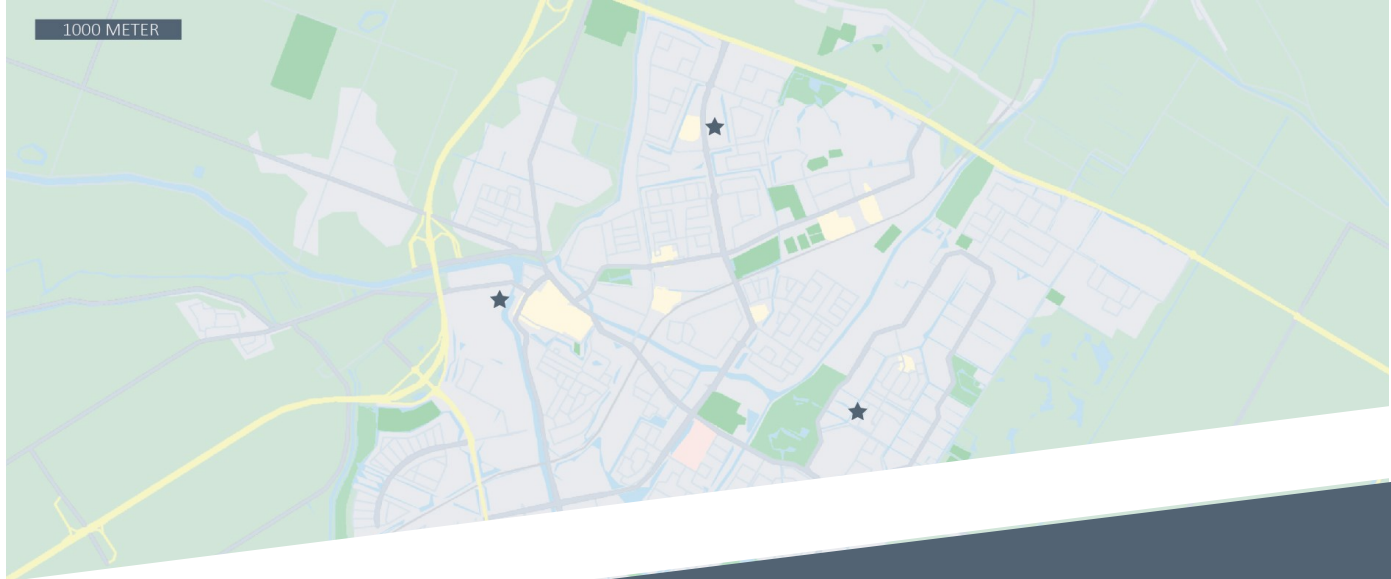
Divers

DOELGROEPEN

- Spoedzoekers
- Statushouders
- Oekraïense ontheemden

Het succes van de verplaatsbare woningen in Purmerend gonst door de gemeente, want de vraag naar dit type woningen is alleen maar toegenomen. Het biedt de gemeente Purmerend de unieke kans om in te spelen op deze behoefte door in nog meer verplaatsbare woningen te investeren. Dat past bij de ambitie van de stad, die de komende jaren nog meer (verplaatsbare) woningen wilt realiseren.





PLANNING

De gemeente Purmerend heeft de realisatie van 200 woningen zelf opgepakt. Dit heeft de gemeente meer vrijheid gegeven in de toewijzing van kwetsbare doelgroepen.

Door het bieden van onderdak krijgen mensen een basis om het leven weer op de rails te zetten waardoor uiteindelijk minder gebruik hoeft te worden gemaakt van andere sociale voorzieningen.



VOORBEELDPLATTEGRONDEN

De gemeente Purmerend geeft aan dat verplaatsbare woningen een oplossing is die een beetje verplichting brengt om de kloof tussen de woningzoekenden en de woningmarkt te verkleinen.





ADVISEUR

Begin 2018 zette de gemeente Purmerend de eerste stappen in de realisatie van flexibele en verplaatsbare woningen. Jules Boterman vertelt trots over de verplaatsbare woningen die verspreid zijn over meerdere locaties in Purmerend. Hij is als strategisch inkoopadviseur van gemeente Purmerend vanaf het begin betrokken toen in februari 2018 het initiatief werd opgestart. Wethouder Thijs Kroese deed onderzoek naar flexibele en verplaatsbare huisvesting als oplossing voor de woningnood in de gemeente en het niet goed kunnen helpen van kwetsbare doelgroepen die anders mogelijk op straat terecht zouden komen.

Het unieke aspect van dit project is dat de gemeente Purmerend zelf eigenaar is van de verplaatsbare woningen en een raamovereenkomst is aangegaan waaruit nieuwe locaties gevuld kunnen worden. De gemeente stelde een 'menukaart' op voor twee typen verplaatsbare woningen die zij wilden realiseren: een studio met aparte badkamer en een tweekamerwoning met slaapkamer. De woningen in dit menu zijn aan te passen voor de locaties die de gemeente beschikbaar stelt en kunnen dus flexibel ingezet worden. Om zeker te weten of het idee van de menukaart zou werken, werd een marktconsultatie gehouden. Hieruit volgde dat meerdere bouwers interesse hadden. Gemeente Purmerend sloot vier jaar geleden een raamovereenkomst met één van de acht partijen die zich had ingeschreven. De beoordeling was op basis van uitstraling, duurzaamheid van Gemeentelijke Praktijk Richtlijn (GPR) en de prijs. GPR is een methode om de duurzaamheid van een gebouw te beoordelen aan de hand van gemaakte ontwerpkeuzes. Hierbij kijk je naar vijf thema's: energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. De raamovereenkomst stelt de gemeente in staat zes jaar lang woningen af te roepen zodra een (schaarse) locatie is gevonden waar geen permanente woonbestemming is en/of wordt verwacht.

In eerste instantie heeft de gemeente Purmerend budget en locaties beschikbaar gesteld voor 100 verplaatsbare woningen. Dit zijn er uiteindelijk ruim 200 geworden omdat zowel de behoefte als het draagvlak binnen de gemeente groot bleek te zijn. Het vinden van geschikte locaties bleek het moeilijkst. De woningen staan op vier locaties die door de gemeente zijn aangewezen. Hiervan bevindt zich één bij een verkeersknooppunt, hier wordt normaal gesproken geen permanente woningbouw neergezet. Deze locatie hebben een andere bestemming dan wonen, waar de komende tien jaar van mag worden afgeweken. Hierna zullen de woningen worden verplaatst naar een nieuwe locatie.



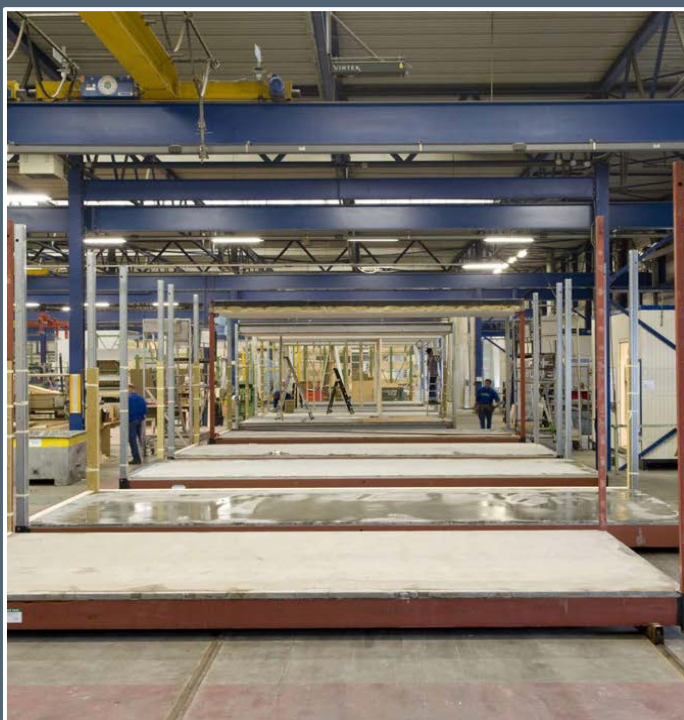
De afwerking van de woningen zijn van hoge kwaliteit. Zo zijn de woningen *all electric*. Ze zijn van alle gemakken voorzien zoals een volledige ingerichte keuken inclusief koelkast en kookplaat. Daarnaast koos gemeente Purmerend ervoor om de woningen gestoffeerd op te leveren.

“Locatie, locatie daar gaat het om! Heb een open blik en kijk ook naar circulaire en verplaatsbare concepten die relatief snel maar door veel meer en door lokale partijen gebouwd kunnen worden. Denk ook goed na over het beheer en onderhoud.”



Ook de omwonenden staan positief tegenover de realisatie van de verplaatsbare woningen. De gemeente betrok hen actief gedurende de verschillende fases om het draagvlak te vergroten, bijvoorbeeld door het organiseren van inloopavonden. Hierbij was aandacht voor uiteenlopende onderwerpen. Denk aan de uitstraling van de huizen en de inpassing van de woningen in de stedelijke omgeving van de stad. Doordat omwonenden geen bezwaren hebben ingediend is Purmerend erin geslaagd versneld de woningen te realiseren.

De woningen zijn bedoeld voor mensen die met spoed een woning nodig hebben. Daarom wordt 70% van de woningen, op basis van maatwerk, direct toegewezen aan mensen die, beschikken over een urgentieverklaring, uitstromen uit wonen op maat, zoals een opvangcentrum of beschermde woonvorm en mensen die wel met spoed een woning nodig hebben, maar niet in aanmerking komen voor een urgentieverklaring.



NIJMEGEN

NDW21



INITIATIEF

HAALBAARHEID

REALISATIE

EXPLOITATIE

HERPLAATSING

LOCATIE

Winkelsteeg, Nijmegen

PARTIJEN

Gemeente Nijmegen,
wooncorporaties Talis, Portaal,
Woonwaarts en SSH en De
Meeuw



500
woningen



DOEPELSTRIJKERS

GROND

GRONDEIGENAAR

Gemeente Nijmegen

OMVANG TERREIN

-

BESTEMMING

Wonen en werken

EXPLOITATIETERMIJN

15 – 25 jaar

VERGUNNING

Reguliere procedure
Crisis- en Herstelwet

VASTGOED

WONINGEN

Type	Aantal
Studio	123
1 slaapkamer	127
2 slaapkamers	228

DOELGROEPEN

- Studenten
- Spedzoekers
- Statushouders

CONFIGURATIE

Appartementen

VOORZIENINGEN

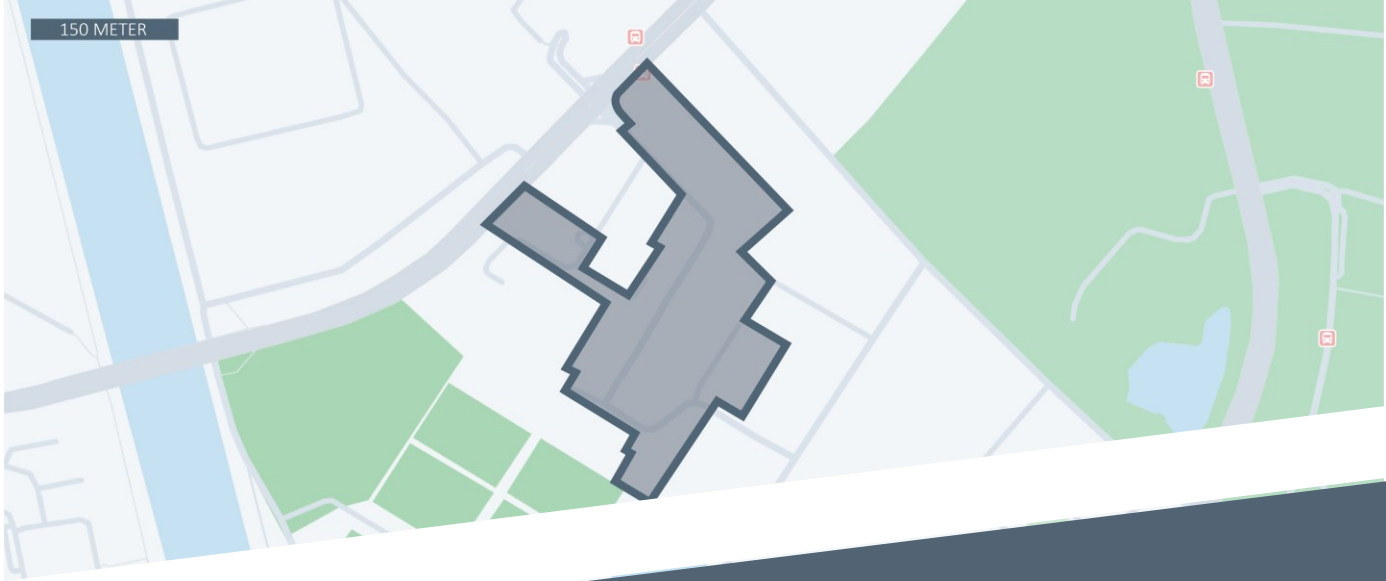
Ontmoetingsruimtes,
werkplaatsen, ateliers

Winkelsteeg is een grote gebiedsontwikkeling in Nijmegen. NDW21 is daar een belangrijk eerst zichtbaar onderdeel in.

De woningen voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit voor permanente bouw en zijn hierdoor erg energiezuinig. Er zullen veel verschillende doelgroepen samen wonen in deze buurt, echter ligt de focus met name op kleinere huishoudens. Het is de bedoeling dat op de kop een kleine buurtvoorziening en enkele ateliers komen.



DOEPELSTRIJKERS



PLANNING

De locatie is beschikbaar voor de komende 15 jaar. De gemeente heeft afspraken gemaakt met de woningcorporaties over een nieuwe locatie voor de tweede exploitatietermijn. Wat in de toekomst op de locatie aan de Nieuwe Dukenburgseweg gaat gebeuren, dat is nog niet bekend.

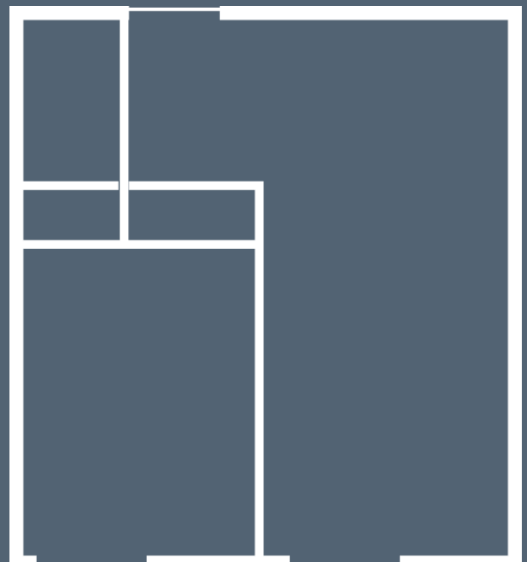


Op NDW21 is er ruimte voor een aantal tijdelijke Tiny Houses in particulier opdrachtgeverschap.

De locatie is nabij het Goffertpark en het Maas-Waalkanaal, en op loopafstand van station Goffert.

De planning van het project: de oplevering van de eerste woningen wordt verwacht vanaf de zomer van 2023. Eind 2023 zullen alle 500 woningen op NDW21 klaar zijn.

VOORBEELDPLATTEGRONDEN





PROJECTONTWIKKELAAR

Henk van Ramshorst is als projectontwikkelaar bij de gemeente Nijmegen actief betrokken bij het project NDW21. NDW21 is een nieuwe stadsbuurt in de Nijmeegse wijk Winkelsteeg. Er komen circa 500 verplaatsbare woningen die na 15 jaar een nieuwe locatie krijgen. Gemeente en woningcorporaties willen dat het een goed thuis is voor iedereen. Daarom wordt er veel aandacht besteed aan de sociale ontwikkeling van NDW21.

In de gemeente Nijmegen is enorme schaarste aan huisvesting. Van Ramshorst benadrukt dat de gemeente landelijk op de tweede plek staat van gemeenten met de grootste woningnood. Vooral voor bepaalde groepen, zoals starters, studenten en statushouders, is het lastig om aan een geschikte woning te komen. De gemeente grijpt om die reden alle kansen aan om zo snel mogelijk extra woningen te bouwen. De gebiedsontwikkeling Winkelsteeg gaat hier een belangrijke bijdrage aan leveren. In dit gebied worden ruim 4.000 woningen gebouwd.

Gebiedsontwikkelingen van dit formaat kennen een lange realisatietijd. Met NDW21 wil de gemeente binnen dit gebied versneld 500 verplaatsbare woningen bouwen. Op de locatie is de bestemming 'bedrijventerrein' van toepassing, maar dankzij een vergunning voor afwijkend gebruik is de bouw van verplaatsbare woningen toch mogelijk. Dit doet de gemeente in samenwerking met woningcorporaties Portaal, SSH&, Talis en Woonwaarts. Een unieke en nieuwe samenwerking met vier Nijmeegse corporaties, waarbij alle partijen zich volledig hebben ingezet om hier een succes van te maken. Bestuurlijke betrokkenheid en commitment waren daarbij erg belangrijk. De gemeenteraad was zich bewust van de noodzaak en heeft het plan altijd ondersteund.

Ondanks het commitment van alle partijen is het op sommige momenten tijdens de realisatie toch spannend geweest, aldus Van Ramshorst. Het concept van deze woningen is namelijk voor iedereen nieuw en anders. Het is bijvoorbeeld niet bekend wat de marktwaarde van de woningen is over 15 jaar, wanneer ze niet langer op de tijdelijke locatie kunnen blijven. Laat staan dat daar harde garanties op kunnen worden gegeven. Wel heeft de gemeente met de corporaties afgesproken dat zij in gezamenlijkheid op zoek gaan naar een nieuwe locatie voor de woningen als dat nodig is. De actieve betrokkenheid en commitment vanuit partijen heeft extra vertrouwen gegeven. Tegelijkertijd zagen de corporaties het project ook als een kans om iets unieks te creëren en een nieuwe buurt te ontwikkelen.



Over 15 jaar zullen de woningen naar een nieuwe locatie moeten verhuizen. Van Ramshorst geeft aan dat hij op dit moment nog niet actief bezig is met de toekomst en een eventuele nieuwe locatie. De tijd laat zien dat je niet altijd zo ver vooruit kunt kijken.

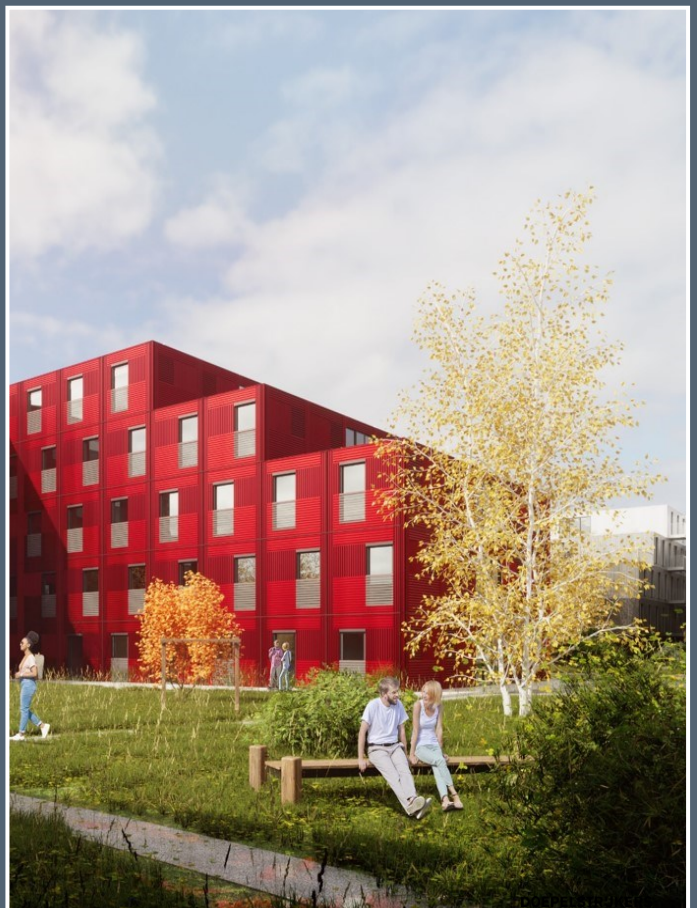
“De nieuwste woningen in de oudste stad. Wees flexibel, we moeten ons aanpassen aan een heel nieuw product en nieuwe omstandigheden.”



DOEPELSTUKERS

Het belangrijkste voor nu is dat er zo snel mogelijk een nieuw thuis voor een groot aantal inwoners van Nijmegen wordt gecreëerd. De voorbereidende werkzaamheden zijn in volle gang en het animo voor de woningen is enorm. Dat laat zien dat ook deze verplaatsbare woningen in trek zijn.

Van Ramshorst voegt toe dat de houding van alle partijen die hebben meegewerkt aan dit project doorslaggevend is geweest. Elk woningbouwproject heeft zijn eigen uitdagingen, en het is de kunst om daarmee om te gaan: “Bij NDW21 zijn we daarin geslaagd door goed samen te werken”. Zijn tip: “wees flexibel, we moeten ons aanpassen aan een heel nieuw product en nieuwe omstandigheden”.



'S-HERTOGENBOSCH STEK



INITIATIEF

HAALBAARHEID

REALISATIE

EXPLOITATIE

HERPLAATSING

LOCATIE

Noordoosthoek, Den Bosch

PARTIJEN

Gemeente 's-Hertogenbosch,
Wooncorporaties Zayaz, JOOST,
Barli



Circa 200
woningen



GROND

GRONDEIGENAAR

Gemeente 's-Hertogenbosch

OMVANG TERREIN

± 4.800 m²

BESTEMMING

Wonen

EXPLOITATIETERMIJN

8-15 jaar

VERGUNNING

Tijdelijke vergunning (15
jaar)

VASTGOED

WONINGEN

Type	Aantal
1 slaapkamer	8
2 slaapkamer	12
2 slaapkamer	4
3 slaapkamer	6

CONFIGURATIE

Verschillend

VOORZIENINGEN

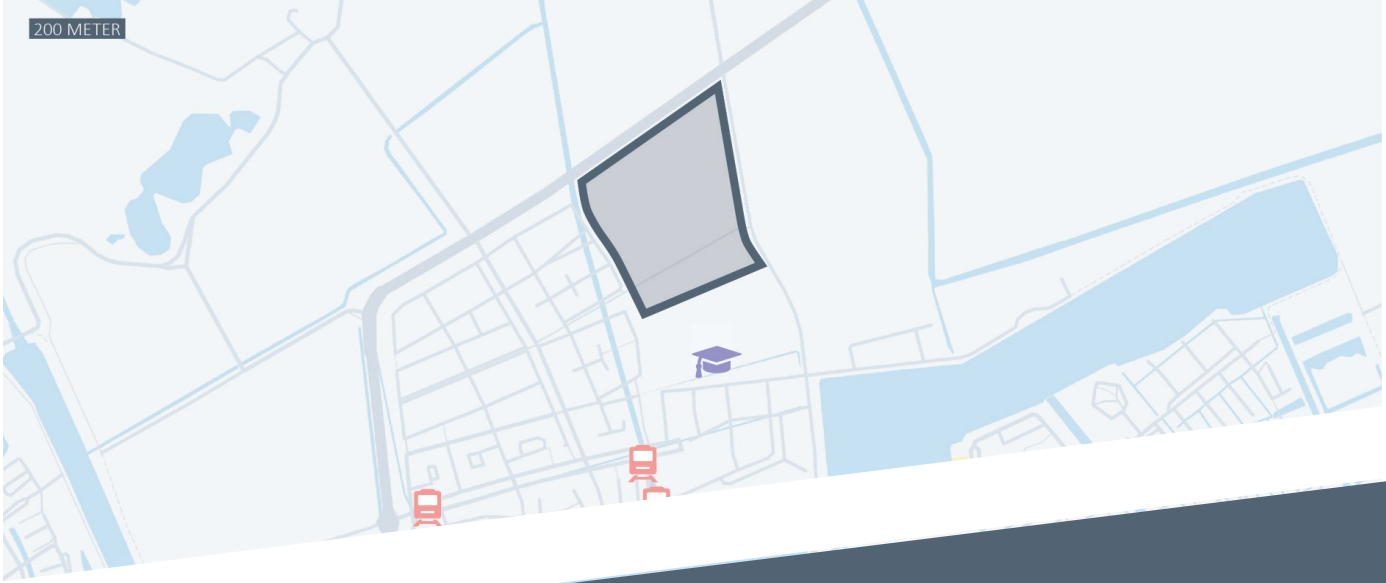
Collectieve buitenruimten en
buurthart

DOELGROEPEN

- Jongeren
- Ouderen
- Stellen / kleine gezinnen

Het project met verplaatsbare woningen van STEK bestaat uit circa 200 woningen verdeeld over twaalf erven. Over acht tot vijftien jaar wordt een deel van de erven verplaatst en vervangen door permanente woningen. De permanente woningen worden geplaatst op de oude plekken van de verplaatsbare woningen zonder dat de aangelegde infrastructuur opnieuw hoeft te worden gerealiseerd. De verplaatsbare erven worden na de periode van acht tot vijftien jaar in zijn geheel verplaatst naar andere gebieden.





PLANNING

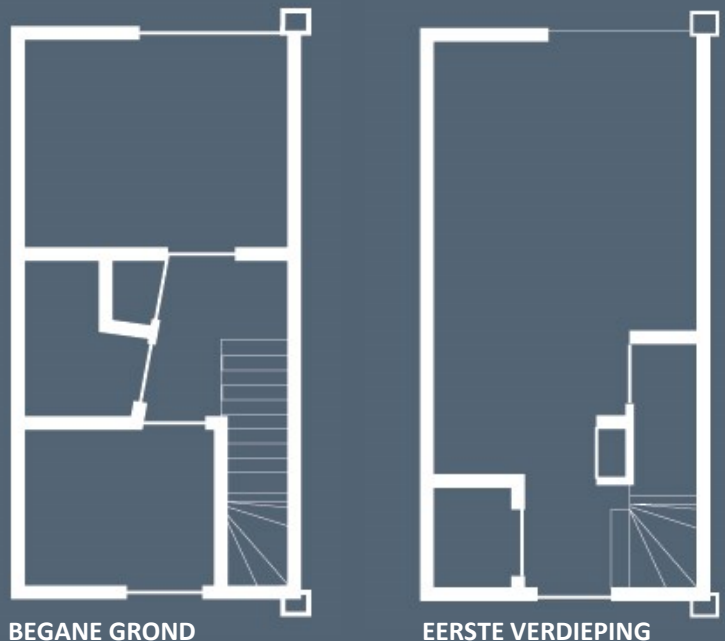
Eén van de unieke aspecten van dit project is dat de STEK-reis al is begonnen vóór de inhuizing. Nadat de woningen zijn geplaatst, nog voordat de inhuizing in April 2023 plaatsvindt, kregen de bewoners al de kans om in de woning te kijken en kennis te maken met de burens.



De bewoners kunnen ervoor kiezen om met hun erf (inclusief buurtbewoners) mee te verhuizen.

Het in zijn geheel verplaatsen van de woonerven van STEK biedt meerdere voordelen. Allereerst kan de gemeenschap intact blijven en kunnen bewoners zich voor lange tijd binden aan hun woning, burens en buurt. De infrastructuur blijft eveneens behouden waardoor deze in een later stadium gebruikt kan worden voor de permanente bebouwing. Daarnaast zorgen de tijdelijke woningen voor 'placemaking' van de buurt.

VOORBEELDPLATTEGRONDEN



BEGANE GROND

EERSTE VERDIEPING

INTERVIEW MET TOM VAN TUIJN, JANINE VAN HEERTUM & JURGEN ARTS

PROJECTTEAM



Tom van Tuijn, Janine van Heertum en Jurgen Arts werken al enkele jaren nauw samen aan de veelbelovende gebiedsontwikkeling STEK – in De Groote Wielen in Rosmalen – in de gemeente 's-Hertogenbosch. Het oorspronkelijk plan is in 2020 opgesteld. Nog voordat de daadwerkelijke ideeën en plannen waren gedeeld was er al protest van omwonenden vanuit ervaringen met eerdere flexprojecten. Dit leidde tot de petitie 'stop flexwoningen Noordoosthoek', die door 1.500 personen werd ondertekend. De grootste uitdaging bleek om het negatieve beeld bij te stellen, om meer draagvlak te creëren en tegelijkertijd ook snelheid te behouden. Gemeente en woningcorporatie zijn toen samen gesprekken gaan voeren met omwonenden. Hierin konden zij aangeven wat ze van de plannen vonden en waar hun zorgen zaten. Hierdoor is het plan op diverse punten aangepast; het woningaantal is verlaagd, er is extra aandacht besteed aan de diversiteit van de doelgroep, de variatie in woningtypen en de leefbaarheid. Zo veranderde het perspectief van 'flexwoningen voor probleemhuurders' naar 'een duurzame en verplaatsbare buurt waar mensen op woonerven wonen'. Het kostte veel tijd en energie om deze kanteling te maken, maar het resultaat mag er zijn. De bewoners en omwonenden reageerden positief op de nieuwe plannen.

Gemeente 's-Hertogenbosch en woningcorporaties Zayaz en JOOST hebben een duidelijk gezamenlijk doel: hoogwaardige gebiedsontwikkeling realiseren. Tom van Tuijn – betrokken als stedenbouwkundige – benadrukt de stap die is gezet van een 'locatieontwikkeling' naar een 'gebiedsontwikkeling'. STEK brengt dan ook meer dan alleen een huurcontract: vanuit een breed leefconcept en een nieuwe definitie van de ruimtelijke kwaliteit van verplaatsbaar bouwen wordt het een leefomgeving met veel kwaliteiten en een duidelijke identiteit.

Deze tijdelijke woonwijk biedt naast wonen ook een duurzame manier van leven. Er is gekozen voor overwegend biobased materialen. Mensen wonen samen rondom erven en er is de vrijheid om het gezamenlijke erf geheel naar eigen keuze in te richten.



Janine van Heertum – betrokken vanuit Zayaz – heeft een sterke focus op het verbeteren van de leefbaarheid van woongebieden. Zij geeft aan dat er veel is geïnvesteerd in het bijstellen van de beeldvorming over de woningen. Aandacht en tijd voor de ontwikkeling van de leefbaarheid en het enthousiasmeren van de toekomstige bewoners en omwonenden over de manier van wonen en leven in STEK zijn belangrijk geweest in dit proces.

“In Stek is het gelukt om ‘ik heb geen andere keuze’ om te draaien naar ‘ik kies er bewust voor om hier te wonen.’”



De verplaatsbare woningen van STEK laten een derde generatie flexwoningen zien. Daar waar ‘flexwonen’ jarenlang voornamelijk bestond uit containerwoningen die werden neergezet voor moeilijke doelgroepen heeft tijdelijke huisvesting zich de afgelopen tien jaar ontwikkeld tot een circulair en kwalitatief hoogwaardige woning. De laatste generatie woningen is niet langer een snel te fabriceren woning maar een totale woonomgeving met identiteit, een goede openbare ruimte en verregaande duurzaamheid.

STEK is een voorbeeld van deze derde generatie flexwoningen: met STEK gekozen voor een totale gebiedsontwikkeling met permanent verplaatsbare woningen. Daarbij is veel aandacht besteed aan de inrichting en kwaliteit van de openbare ruimte

Het resultaat: aantrekkelijke woonerven waar mensen op een prettige manier samen wonen en leven in verbinding met de natuur.

Janine geeft aan dat het voor projecten zoals STEK interessant is om een maatschappelijke business case te maken. Wat levert het op als mensen prettig wonen? Dat kan bijvoorbeeld positieve impact op de gezondheid van bewoners en het meedoen in de samenleving, maar ook op de veiligheid in het gebied.



EINDHOVEN

BUURTSCHAP TE VELD



INITIATIEF

HAALBAARHEID

REALISATIE

EXPLOITATIE

HERPLAATSING

LOCATIE

Castiliëlaan, Eindhoven

PARTIJEN

Gemeente Eindhoven,
Woonbedrijf, 'thuis, Barli, van
Wijnen, Minitopia, LivingLab040



670
woningen



GROND

GRONDEIGENAAR

Gemeente Eindhoven

OMVANG TERREIN

137.000 m²

BESTEMMING

Wonen met (kleinschalige)
voorzieningen

EXPLOITATIETERMIJN

30 jaar

VERGUNNING

WABO vergunning met Crisis- en
herstelwet

VASTGOED

WONINGEN

Type	Aantal
Sociale huur	350
Middeldure huur	101
Experimentele woningen	119
Zelfbouw- woningen	100

CONFIGURATIE

Verschuillend

VOORZIENINGEN

Wijkcentrum met o.a. ruimte
voor ambachten, kleinschalige
horeca, werkplekken (voor
ZZP'ers), buurthuis e.d.

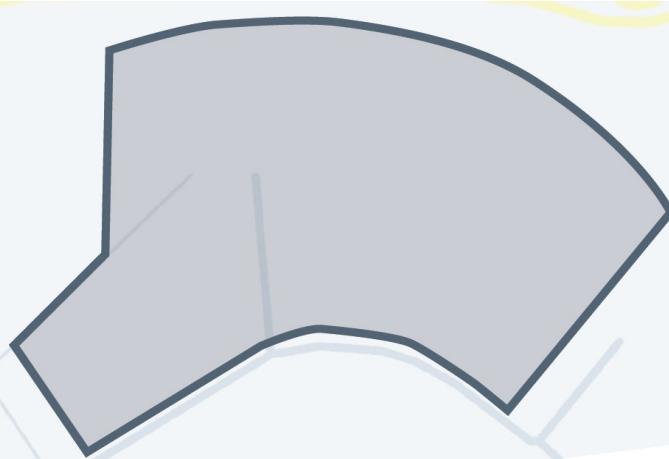
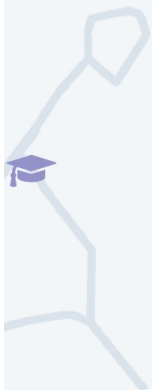
DOELGROEPEN

- 1-2 persoons
huishoudens
- Gezinnen

Buurtschap te Veld in Eindhoven is een ruim opgezette wijk waarin verschillende kleine buurten te vinden zijn. Doordat er ruimte en tijd is genomen om het plan goed uit te werken, is er een sterk en robuust planconcept ontstaan, wat tot veel enthousiasme bij zowel de woningcorporaties als de gemeente heeft geleid. Ook participatie met omwonenden heeft veel positieve reacties gebracht.

De locatie omvat bijna 14 ha in een groen landschap, waarin woningen per 30-50 als kleine bouwvelden zijn gegroepeerd.





PLANNING

De bouw van de eerste woningen is gestart in oktober 2021. De snelheid van dit project is mede te danken aan de initiatiefnemers die veel lef hebben getoond door te starten zonder een onherroepelijke vergunning. Het plaatsen van de eerste woning heeft als een vliegwiel voor de verdere ontwikkelingen gezorgd.



Duurzaamheid is een belangrijk onderwerp in deze gebiedsontwikkeling. Naast de duurzaamheidsvoordelen die modulair bouwen met zich meebrengt, is er veel gebruik gemaakt van duurzame materialen. Er is sprake van een ambitieus mobiliteitsconcept, en het gebied is biodivers en klimaatrobust ontworpen.

Een uitdaging tijdens de ontwikkeling van Buurtschap te Veld is de hoge diversiteit aan woningen, wat tot flinke complexiteit in de uitvoering heeft geleid. Zo duurde het lang voordat de nutsbedrijven konden komen aansluiten.

VOORBEELDPLATTEGRONDEN



BEGANE GROND

EERSTE VERDIEPING



PROJECTMANAGER EN ADVISEUR

Het succes van de realisatie van Buurtschap Te Veld is volgens Stefanie Gijsbers en Stefan Schuwer grotendeels te danken aan de uitstekende samenwerking tussen de initiatiefnemers, gemeente en aannemer. Vanaf het begin van deze samenwerking in 2019 is de nadruk gelegd op de overkoepelende insteek van de realisatie van de tijdelijke woningen, waarbij er veel aandacht is besteed aan de kwaliteit van de leefomgeving en betaalbaarheid van de woningen. In de communicatie rondom de Buurtschap is gebruik gemaakt van de term ‘tijdelijke woningen’. De term ‘flexwonen’ is een misplaatste term die wat betreft Stefanie en Stefan geen relatie heeft met verplaatsbare, tijdelijke woningen.

Het project Buurtschap Te Veld is ontstaan vanuit de woningnood die ook in Eindhoven al jarenlang aanwezig is. In 2017 en 2018 zijn daarom bestuurlijke afspraken gemaakt om de woningnood het hoofd te bieden. Buurtschap Te Veld is ontstaan als onderdeel van de woondeal van Eindhoven, die de ontwikkeling van 1.000 tijdelijke woningen omvat. In eerste instantie zijn 300 studentenwoningen binnen zes maanden gerealiseerd, parallel daaraan zijn ook de woningen aan de noordrand van Eindhoven ontwikkeld. De locatie waar Buurtschap Te Veld gerealiseerd kon worden was niet beschikbaar voor permanente woningbouw, maar alleen voor tijdelijke bouw. Aanvankelijk zouden de woningen slechts voor 15 jaar geplaatst kunnen worden. De businesscase kon sluitend gemaakt worden bij een exploitatieperiode van 30 jaar, daarom is de termijn toen in overeenstemming met de regio opgerekt naar 30 jaar. De ontwikkeling biedt ruimte voor bijna 700 tijdelijke woningen in het sociale- en middeldure huursegment. Er is gefocust op diversiteit in aanbod. Er is veel aandacht voor sociale duurzaamheid, circulariteit en duurzame mobiliteit. Ondanks de hoge kwaliteit van de ontwikkeling ligt de nadruk op betaalbaarheid van de woningen.

De grootste uitdaging tijdens de realisatie van Buurtschap Te Veld was de strakke planning: de woningen moesten er in eerste instantie binnen twee jaar staan. De korte doorlooptijd zou de opleverdatum mogelijk in gevaar kunnen brengen. Daarom hebben de corporaties er bewust voor gekozen om ruimte en tijd te vragen voor het maken van een goed ingericht plan. Doordat de corporaties het voortouw hebben genomen werd de gemeente ontzorgd, maar bleef deze mede-eigenaar van het gedachtegoed en het ontwikkelproces. Toen het plan er daadwerkelijk lag, waren zowel woningcorporaties als de gemeente enthousiast.



Door de intensieve samenwerking en de gezamenlijke missie is een sterk en overtuigend planconcept ontstaan voor bijna 700 tijdelijke, verplaatsbare woningen in een fantastisch groene omgeving, met veel ruimte voor de toekomstige bewoners in het toekomstig beheer. Ook de omwonenden waren erg enthousiast over de plankwaliteit. Een duidelijk gedeelde missie met een gedragen ontwikkelstrategie, gericht op snelheid met ruimte voor hoge kwaliteit heeft geleid tot een positieve integrale gebiedsontwikkeling.

“Voor Buurtschap te Veld hebben we van het begin af aan ingezet op hoogwaardige kwaliteit. We gaan hier geen wijk maken waar mensen tijdelijk wonen. Nee, we gaan een fantastische woonwijk realiseren. Er is namelijk niks tijdelijks aan wonen!”



Een van de meest unieke eigenschappen van Buurtschap te Veld is de sociale duurzaamheid die geïntegreerd is in het basis concept. De bewoners leven en wonen er echt samen. De sociale duurzaamheid is gewaarborgd met veel participatie, het opstellen van gedragsregels en een beheersstructuur en veel ruimte voor ontmoeten. Het succes van Buurtschap Te Veld is grotendeels te danken aan de uitstekende samenwerking tussen de betrokken partijen. De founding parents van het plan (de ontwikkelaars van de corporaties, de gemeente en de stedenbouwer) zijn altijd sterk betrokken bij het project en transparant in de communicatie geweest, dit bleek van onschatbare voor de voortgang van het project. “Durf buiten de lijntjes te kleuren, durf nét iets verder te gaan en niet geheel onbelangrijk; heb plezier met elkaar.”

Wat de voortgang van het project ook heeft bevorderd, is het feit dat omwonenden geen bezwaar hebben ingediend tegen het project. In tegendeel zelfs: bewoners zijn blij met de realisatie van het project. Dit komt omdat het project is gerealiseerd in gebied dat van origine een desolaat ‘niemandsland’ is. Het plan voor de realisatie bevatte veel ruimte voor groen, waardoor de leefbaarheid en kwaliteit van het gebied omhoog zijn gegaan.



EEMNES

BARBEELSTRAAT



INITIATIEF

HAALBAARHEID

REALISATIE

EXPLOITATIE

HERPLAATSING

LOCATIE

Barbeelstraat, Eemnes

PARTIJEN

Gemeente Eemnes, de Alliantie, Studio Selva, Heddes, Heijmans, Civil Support



41
woningen



GROND

GRONDEIGENAAR

Gemeente Eemnes

OMVANG TERREIN

8.030 m²

BESTEMMING

Bedrijf

EXPLOITATIETERMIJN

5+15 jaar elders

VERGUNNING

Kruimelafwijking

VASTGOED

WONINGEN

Type	Aantal
Appartementen	33
Tiny houses	8

CONFIGURATIE

Grondgebonden & appartementen

VOORZIENINGEN

Gemeenschappelijke ruimten, fiets- en parkeerplekken, wasserette

DOELGROEPEN

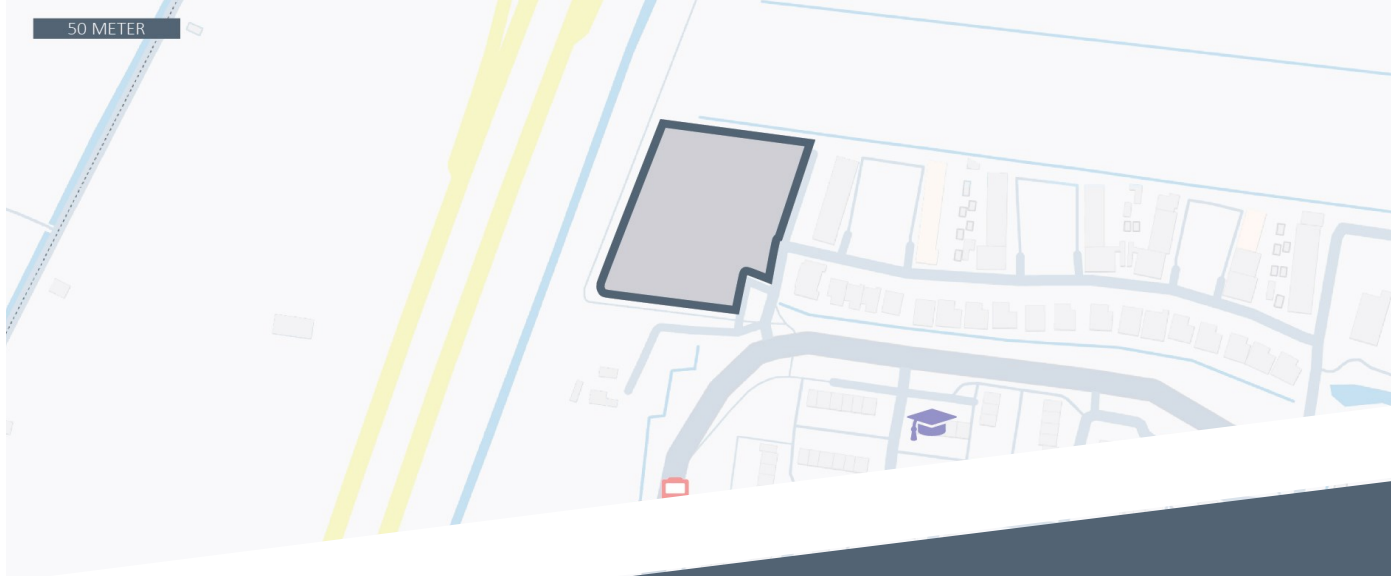
- Starters
- Oekraïense ontheemden

De Barbeelstraat is een tijdelijke woonwijk aan de rand van Eemnes. De appartementen bieden huisvesting aan Oekraïense ontheemden. De tiny houses zijn bestemd voor starters uit Eemnes.

De locatie van dit project is aan de achterkant van een braakliggend terrein, aan de rand van het dorp tegen de bestaande bebouwing aan.

Het project kent twee woningtypen: tiny houses en appartementen. Door het inzetten van beide woningtypen ontstaat een gemengd woonmilieu.





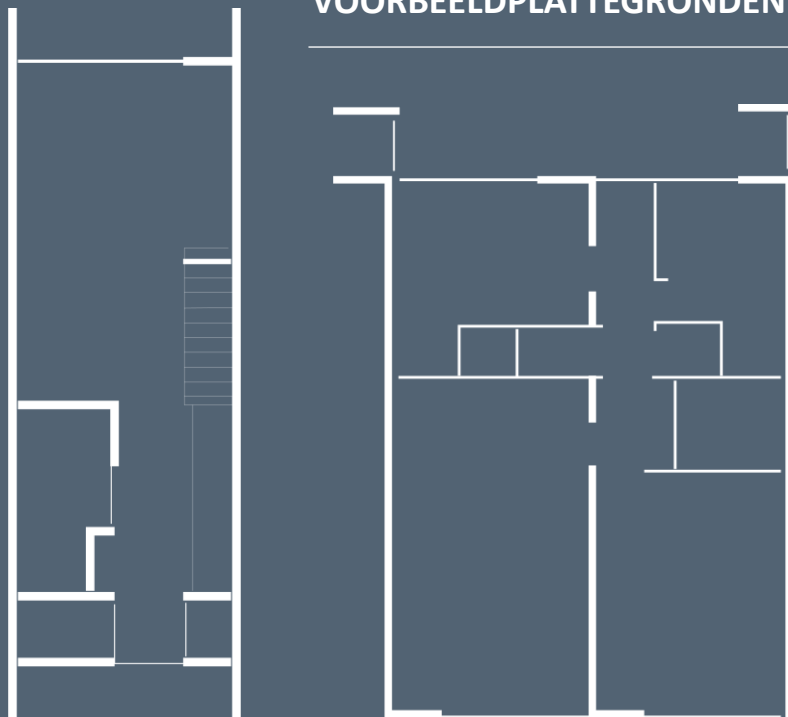
PLANNING

Vanaf de start van de initiatieffase is dit project in 10 maanden van de grond gekomen. Dit succes is te danken aan de snelle doorlooptijden van de handeling van de vergunningsaanvraag en de algehele snelle besluitvorming.



Bijzonder is dat de inwoners van Eemnes hier samen wonen met Oekraïense ontheemden. Ook is de daadkracht van de gemeente om dit project prioriteit te geven bijzonder. Een subsidieregeling vanuit het Rijk en investeringen van de woningcorporatie zorgden voor de haalbaarheid van het project. Dit heeft ertoe geleid dat Eemnes nu beter kan voorzien in de hoge woningnood. De komst van de woningen viel in goede aarde: op de acht tiny houses schreven maar liefst 378 gegadigden zich in.

VOORBEELDPLATTEGRONDEN



INTERVIEW MET HUUB DE JONG

PROJECTLEIDER



Huub de Jong is namens de gemeente Eemnes van A tot Z betrokken geweest bij de ontwikkeling van de verplaatsbare woningen voor Oekraïners en starters uit Eemnes op de Barbeelstraat. Nog dagelijks is er behoefte aan huisvesting voor Oekraïense ontheemden in Nederland. Zij kunnen in eerste instantie terecht in noodopvang, maar niet voor de lange termijn. De gemeente Eemnes draagt bij aan het oplossen van deze woonopgave met een locatie voor verplaatsbare woningen. De woningen aan de Barbeelstraat zijn een zeer geschikte locatie binnen de bebouwde kom.

Via een omgevingsvergunning kon worden afgeweken van de bestemming bedrijf die op de locatie van toepassing is. In een sneltreinvaart zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd, waarna de gemeente Eemnes en woningcorporatie De Alliantie een intentieovereenkomst hebben gesloten. De locatie aan de Barbeelstraat is beschikbaar voor in ieder geval 5 jaar, met uitloop van 10 jaar extra. Tevens heeft de gemeente toegezegd dat na afloop van deze termijn een locatie elders in Eemnes beschikbaar wordt gesteld. Daar kunnen de woningen voor een periode van 15 jaar worden geplaatst. Voor De Alliantie was een vervolglocatie een belangrijke voorwaarde voor een volgende stap in de ontwikkeling.

Hoewel de Barbeelstraat een geschikte locatie bleek te zijn, was de financiële haalbaarheid een grote uitdaging. De inzet van verplaatsbare woningen was voor Eemnes nog relatief onbekend en bracht om die reden verschillende onzekerheden met zich mee. De gemeente wilde echter snel woningen realiseren, dus kreeg het project op de Barbeelstraat bestuurlijk prioriteit. Doordat de Alliantie ruime ervaring heeft met verplaatsbare woningen, was de woningcorporatie bereid om de investering te doen. De gemeente Eemnes heeft de grondkosten op zich genomen. Met het oog op de toekomst hebben partijen gezamenlijk geïnvesteerd en daadkrachtig opgetreden.



Zonder de daadkracht van de gemeente en het college was het project aan de Barbeelstraat niet zo snel van de grond gekomen. De verschillende subsidieregelingen waren ook belangrijke uitgangspunten om het project financieel haalbaar te maken. Vanaf de start van het project heeft de gemeente Eemnes omwonenden actief meegenomen in de planvorming. Dit heeft ertoe geleid dat er geen enkel bezwaar is ingediend tegen de omgevingsvergunning. Bovendien was de gemeenteraad unaniem voorstander van het plan om de verplaatsbare woningen zo snel mogelijk te realiseren.

“De inzet van verplaatsbare woningen was nieuw voor Eemnes en bracht onzekerheden mee, maar door politieke prioriteit kregen we het project snel voor elkaar.”



De vraag naar woningen in Eemnes is groot.

Betrokken partijen vonden het daarom belangrijk dat de woningen beschikbaar zouden zijn voor een mix aan doelgroepen. Om deze reden zijn de tiny houses exclusief beschikbaar gesteld voor starters uit Eemnes, die door de huidige woningmarkt lastig een woning vinden. De appartementen zijn bestemd voor Oekraïense ontheemden, om zo een goede doorstroom vanuit een tijdelijke noodopvang in Eemnes mogelijk te maken. Met deze combinatie van doelgroepen heeft de gemeente een afwisselend woonmilieu gecreëerd én komt het tegemoet aan de huisvestingsvraag in de gemeente: “het mes snijdt dus aan twee kanten en zo wordt er een draagvlak gecreëerd voor verplaatsbare woningen voor verschillende doelgroepen”.

In het project is de hoge kwaliteit van de woningen een belangrijke focus. De acht tiny houses zijn allemaal van hetzelfde type en zijn voorzien van zonnepanelen. De appartementen zijn daarentegen variabel in samenstelling. Er zijn twee-, drie- en vierkamerappartementen. Daarnaast is er een gemeenschappelijke ruimte waar bewoners kunnen samenkomen. Rondom de woningen worden faciliteiten geplaatst zoals fietsenstallingen en speelvoorzieningen. Op deze manier wordt er een fijne woonomgeving gecreëerd voor de nieuwe bewoners van de Barbeelstraat.



NIEUW-VENNEP

OOSTERDREEF



INITIATIEF

HAALBAARHEID

REALISATIE

EXPLOITATIE

HERPLAATSING

LOCATIE

Oosterdreef, Nieuw-Vennep

PARTIJEN

Gemeente Haarlemmermeer,
Ymere, Homes Factory, FARO
Architecten, Humanex



60
woningen



GROND

GRONDEIGENAAR

Gemeente Haarlemmermeer

OMVANG TERREIN

5.666 m²

BESTEMMING

Wonen

EXPLOITATIETERMIJN

15 jaar

VERGUNNING

Tijdelijke woonbestemming

VASTGOED

WONINGEN

Type	Aantal
1 à 2 persoons appartementen	60

CONFIGURATIE

4 gebouwen; 2 en 3 laags

VOORZIENINGEN

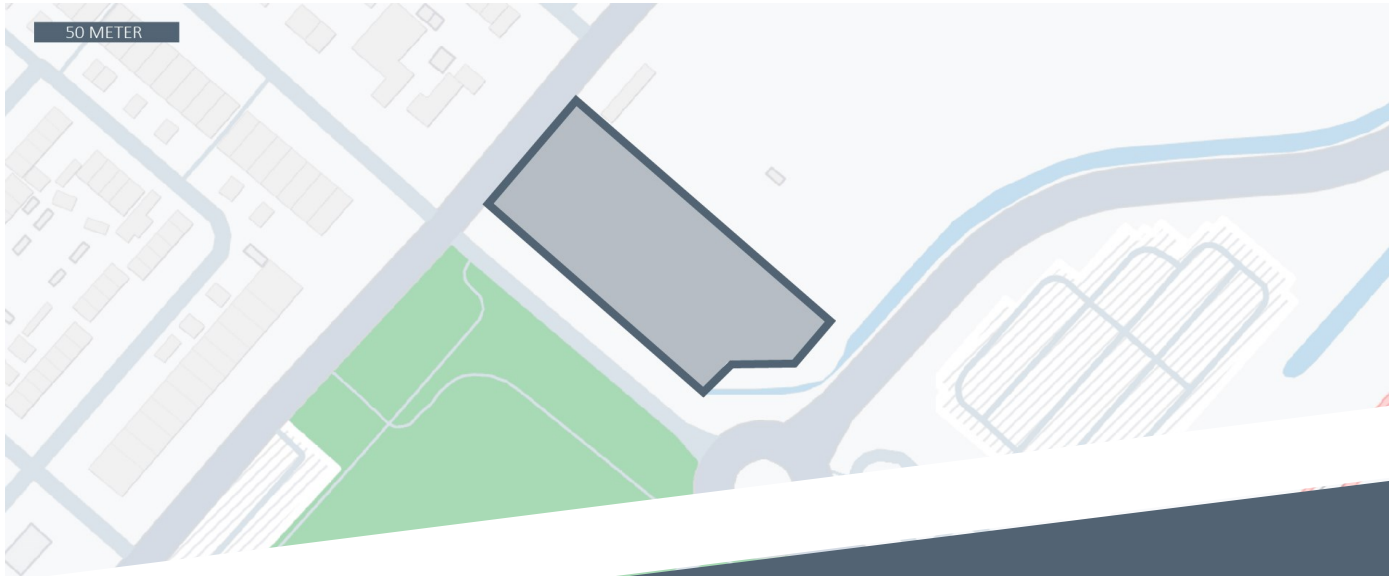
Gezamenlijke ruimtes,
fietsenstalling, parkeren

DOELGROEPEN

- Spoedzoekers
- Statushouders
- Jongeren

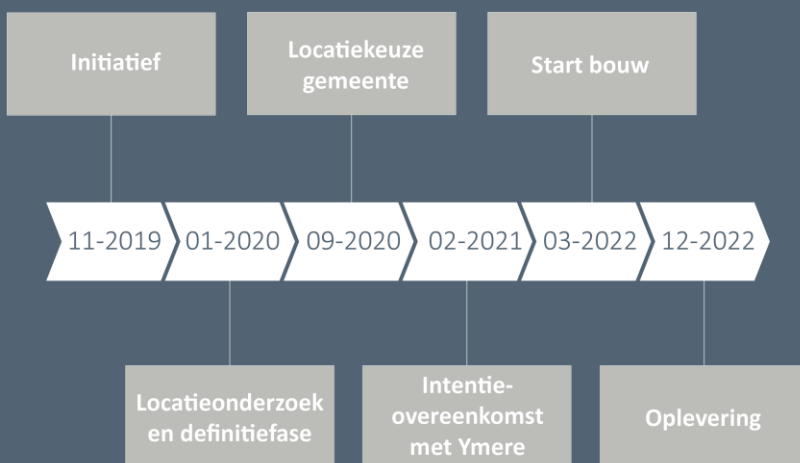
De Oosterdreef in de gemeente Haarlemmermeer heeft op een innovatieve manier laten zien hoe kwaliteit niet ten koste hoeft te gaan van snelheid. Door aan de voorkant uitgangspunten vast te stellen in het kavelpaspoort en belanghebbende partijen hierbij te betrekken, ontstond er een fundament voor versnelde ontwikkeling van het project. Door het toekennen van woningen op basis van de motivatie is de huidige mix van bewoners intrinsiek gemotiveerd om in Oosterdreef te wonen.





PLANNING

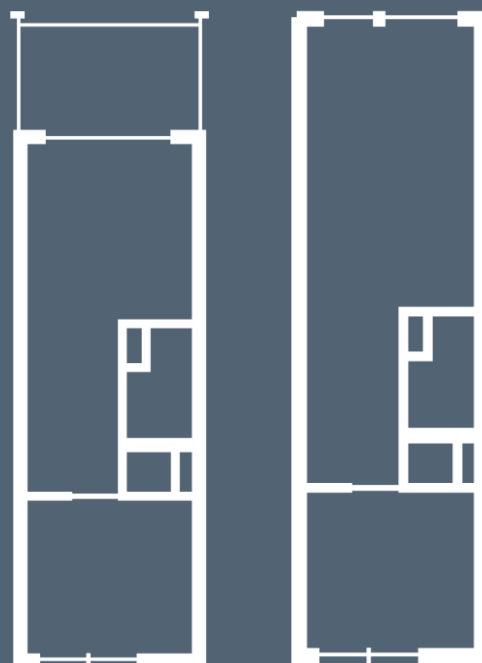
Door de toepassing van het kavelpaspoort hebben de verschillende ontwerpfasen elkaar snel kunnen opvolgen. Vanaf het ontstaan van het idee tot de oplevering heeft het geheel drie jaar geduurd. Indien er geen locatiebeperking was in verband met de luchthaven, had de ontwikkeling zelfs een half jaar sneller gekund.



Tegelijkertijd is in het ontwerp rekening gehouden met het bevorderen van de doorstroom zonder dat het gevoel van 'zich thuis voelen' verloren gaat. Deze succesfactoren zijn niet onopgemerkt gebleven, want Oosterdreef is genomineerd voor de ARC22 Innovatie Award.

De locatie van deze woningen bevindt zich vlak bij het NS-station, op een voorheen leegstaand terrein.

VOORBEELDPLATTEGRONDEN



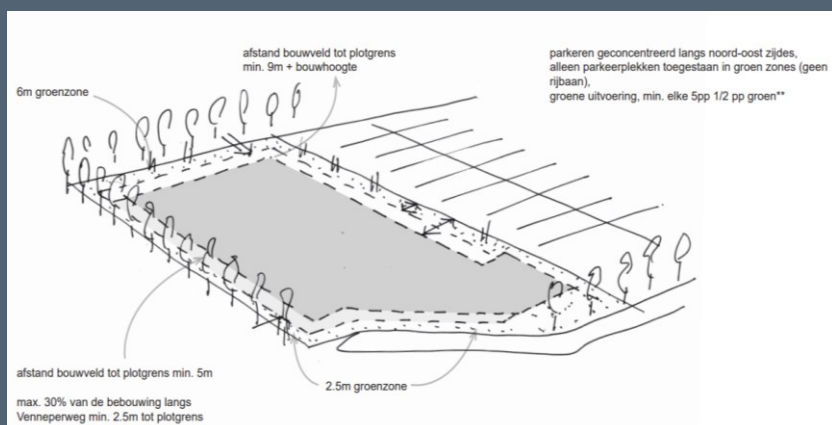


OMGEVINGSMANAGERS

Om de druk op de woningmarkt op korte termijn tegen te gaan, was het uitgangspunt voor Haarlemmermeer: zo snel mogelijk verplaatsbare woningen realiseren. Project Oosterdreef is de uitkomst van de zoektocht langs tientallen locaties in de gemeente Haarlemmermeer om tijdelijke huisvesting te realiseren. Thysia Kleijwegt, destijds projectleider tijdens de initiatieffase, en Bram van Melis, projectmanager tijdens de realisatie, zijn betrokken geweest bij de ontwikkeling van zestig woningen in Nieuw-Vennep. Het succes van dit project is de snelheid en hoge kwaliteit waarmee het project is gerealiseerd. Om deze snelheid vast te houden gedurende het gehele project, zijn er vanaf het begin middels een kavelpaspoort duidelijke kaders opgesteld waar het project aan moest voldoen (*zie afbeelding hieronder*). Deze richtlijnen vormden een solide stappenplan tijdens de realisatie wat als voorbeeld voor andere projecten kan dienen.

Tijdens de zoektocht naar de meest geschikte locatie heeft de gemeente nadrukkelijk advies gevraagd aan de dorpsraad van Nieuw-Vennep. Zij adviseerde positief over de locatie Oosterdreef: een locatie waar geen permanente woningbouw mogelijk is vanwege de nabijheid van luchthaven Schiphol. De locatie bleek uitermate geschikt voor tijdelijke woningen. Bovendien bevindt deze locatie zich dicht bij een dorpskern door de ligging aan de rand van een wijk. Na de selectie van Ymere als ontwikkelingspartij is samen gewerkt om de benodigde verklaring van geen bezwaar te verkrijgen. In september 2021 is deze afgegeven.

Aan de basis van de versnelling van het ontwikkelingsproces ligt het kavelpaspoort. Het gebruik van een kavelpaspoort is een innovatieve manier om vooraan in het proces, op basis van input van betrokken partijen, kaders te stellen waaraan de woningen moeten voldoen ten behoeve van de uitvraag van de woningen aan bouwers. Door het gebruik van het kavelpaspoort hoeven er geen SO-VO-DO fasen met toetsingen doorlopen te worden omdat het kavelpaspoort kaderstellend is. De gemeente slaagde er via deze werkwijze in om vroegtijdig betrokkenen, zoals de Dorpsraad, duidelijkheid te bieden over de plannen. Hierdoor kon deze afvaardiging van inwoners kritisch meedenken tijdens de planontwikkeling.



In het project Oosterdreef is er expliciet focus op het creëren van cohesie tussen de bewoners. Het is geen 'opvanglocatie'. Het zijn volwaardige woningen, maar wel met nadruk bedoeld om de eerste (woning)nood op te vangen.

“Flexwoningen zijn geen alternatief voor permanente woningen, maar op korte termijn een alternatief voor geen woning.”



Er wordt gestimuleerd dat de bewoners op zoek gaan naar een permanente woning en niet in Oosterdreef blijven hangen. Tegelijkertijd vindt de gemeente het belangrijk dat de bewoners zich thuis voelen. In het kavelpaspoort zijn dan ook vereisten over wooncomfort, uiterlijk van de woningen en inpassing in de bestaande omgeving uitdrukkelijk meegenomen.

De bewoners, een combinatie van spoedzoekers en statushouders, zijn geselecteerd op basis van de persoonlijke motivatie in plaats van hun plek in de wachtlijst voor een woning. Deze manier van selecteren past bij het karakter van het project: inzet en lef leiden tot versnelling en uiteindelijke realisatie.

Binnen de opgestelde kaders van het kavelpaspoort was er voor de bouwers een vrijbrief om de woningen te ontwikkelen. Het kavelpaspoort maakte het mogelijk dat de verschillende ontwerpfases (schetsontwerp, voorlopig ontwerp, definitief ontwerp) elkaar snel konden opvolgen. De woningen konden (mede) hierdoor binnen twee jaar worden geplaatst. Ook het lef dat woningcorporatie Ymere heeft getoond, door al te beginnen met de werkzaamheden voordat de vergunning onherroepelijk was, was een belangrijk element in de versnelling.



BLOEMENDAAL

OLDENHOVE



INITIATIEF

HAALBAARHEID

REALISATIE

EXPLOITATIE

HERPLAATSING

LOCATIE

Dompvloedslaan, Bloemendaal

PARTIJEN

Gemeente Bloemendaal,
Stichting Sint Jacob, 4Building



90
woningen



GROND

GRONDEIGENAAR

Stichting Sint Jacob

OMVANG TERREIN

10.490 m²

BESTEMMING

Woningen

EXPLOITATIETERMIJN

10 jaar

VERGUNNING

Leegstandswet

VASTGOED

WONINGEN

Type	Aantal
Transformatie	90

CONFIGURATIE

Portiekwoningen

VOORZIENINGEN

Gemeenschappelijke (buiten)
ruimten, kantoorruimten

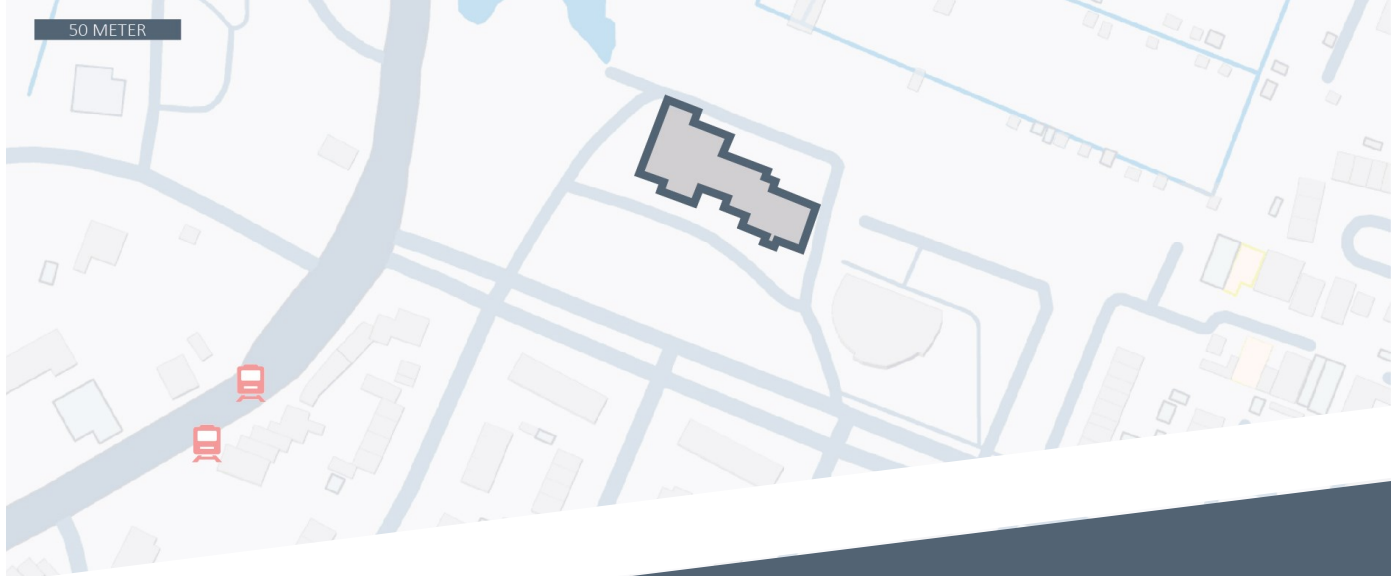
DOELGROEPEN

- Statushouders
- Studenten

Transformatiewoningen

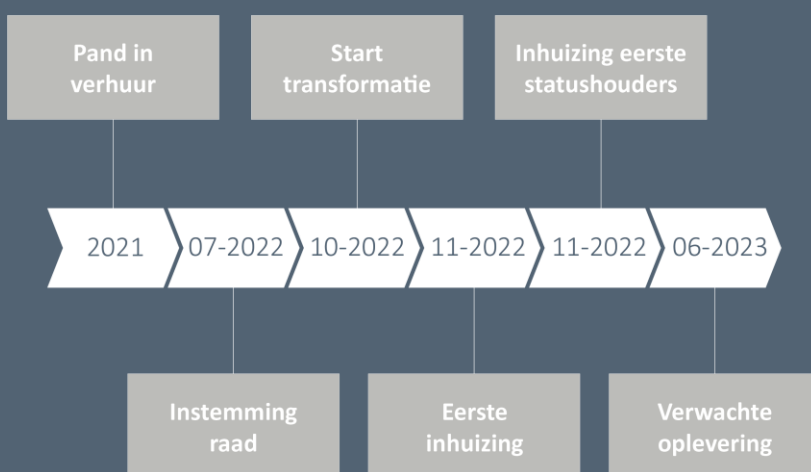
Oldenrove te Bloemendaal zijn gehuisvest in een voormalig verzorgings-tehuis. De woningen bieden onderdak aan een mix van statushouders, studenten en reguliere woningzoekenden. Voor de buurt is het een positieve ontwikkeling dat er weer plannen zijn voor het gebouw. Doordat de omwonenden en bewoners worden betrokken bij de ontwikkeling en er ruimte is voor initiatieven, voegt het gebouw maatschappelijke waarde toe aan de omgeving.





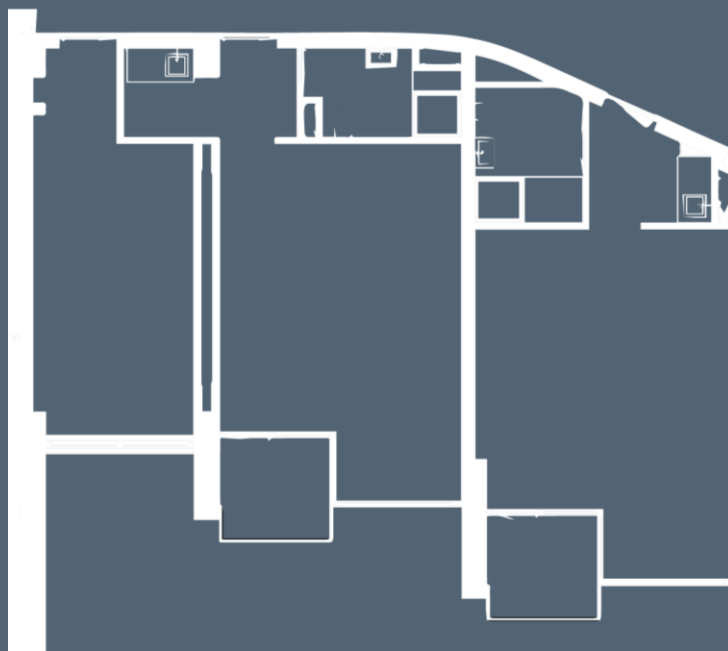
PLANNING

De **planning** heeft voorzien in de realisatie van de eerste transformatiewoningen in november 2022. Het plaatsen van de eerste woning heeft als een vliegwiel voor de verdere ontwikkelingen gezorgd.



Het **bijzondere van dit transformatieproject** is dat de woningen worden verhuurd op basis van de Leegstandswet. Hierdoor kon de verhuur al beginnen voordat er een vergunning of afwijking van het bestemmingsplan nodig was. Verder zorgt de betrokkenheid van omwonenden en bewoners voor cohesie.

VOORBEELDPLATTEGRONDEN





SOCIAAL PROJECTLEIDER

Silvana Hoogland werd vorig jaar door gemeente Bloemendaal ingehuurd als Sociaal Projectleider bij het transformatieproject aan de Dompvloedslaan. Zij vertelt enthousiast over hoe een oud bejaardentehuis wordt getransformeerd tot negentig volwaardige woningen voor een gemengde doelgroep. Gemeente Bloemendaal startte dit initiatief om statushouders en andere spoedzoekers te kunnen huisvesten. Om dit succesvol te doen heeft de gemeente zich actief ingezet om de nieuwe bewoners goed te laten landen en om draagvlak bij omwonenden te creëren.

De gemeente Bloemendaal ziet de transformatie van het bejaardentehuis niet alleen als een manier om woningen te realiseren, maar ook als een mogelijkheid om bewoners met elkaar te verbinden. In het gebouw zijn meerdere faciliteiten aanwezig, van een huisarts tot een vluchtelingenmedewerker. De gemeenschappelijke ruimten zoals het souterrain, de buitenruimte en de recreatieruimte zijn beschikbaar voor zowel inwoners als omwonenden. Hier worden activiteiten georganiseerd zoals koffieochtenden, daarnaast is er ruimte om te tuinieren. De gemeente is van mening dat het creëren van draagvlak in de omgeving een belangrijke succesfactor is. Dat blijkt wel uit dit project. Er zijn nu bedrijven die als bedrijfsuitje de muren willen verven en buurtbewoners bieden aan om schoon te maken. Op de vraag hoe de gemeente dit heeft bewerkstelligd, antwoordt Silvana dat door écht te luisteren en de omwonenden ruimte te geven voor hun verhaal, er uiteindelijk enthousiasme ontstond. De gemeente nam ideeën van de participatiesessies erg serieus in de planvorming. Door het organiseren van rondleidingen en informatiebijeenkomsten is de buurt over de ontwikkelingen op de hoogte gehouden. Daarnaast ontvingen omwonenden een telefoonnummer waar zij naar konden bellen bij problemen. Wat opviel; niemand belde.

Gemeente Bloemendaal vindt het belangrijk om bij te dragen aan het huisvesten van statushouders en woningzoekenden. Eind 2021 is het transformatieproject gestart. Het pand leent zich goed voor transformatie, omdat het relatief makkelijk te verbouwen is. De gemeente heeft een huurcontract voor tien jaar afgesloten. De eerste bewoners zijn in november 2022 ingetrokken in de woningen. De laatste woning wordt in de loop van 2023 opgeleverd. Elke getransformeerde woning vereist een andere aanpak omdat de faciliteiten per kamer verschillen. De woningen variëren van 20 tot 100 vierkante meter. In elke woning is een keuken en badkamer met toilet aanwezig. Per woning wordt gekeken welk type bewoner het beste in de woning past.



De doelgroep bestaat uit een mix van statushouders, regulier woningzoekenden en studenten, voornamelijk vanuit Hogeschool InHolland. Daarnaast hebben studenten van Hogeschool InHolland als studieopdracht meegedacht over een meerjarenplan met de vraag; *wat kan er met het pand gedaan worden over 10 jaar?* De gemeente neemt de inzichten en oplossingen die hieruit komen serieus.

“Het creëren van draagvlak en de politiek meekrijgen is ontzettend belangrijk. Zodra dat goed zit ben je een heel eind.”



In dit transformatieproject voert ‘cohesie’ de boventoon. Het is gemeente Bloemendaal gelukt om met een transformatieproject de buurt met elkaar te verbinden en saamhorigheid te creëren. Het laat zien hoe actieve communicatie en het luisteren naar omwonenden tot succesvolle projecten kan leiden. Het laat zien hoe ook bestaande panden door middel van transformatie, een mooie nieuwe woonbestemming kunnen krijgen.

Het is voor de gemeente mogelijk geweest om de businesscase rond te rekenen met een tienjarige exploitatie. Hiervoor is gebruik gemaakt van een subsidie. Er wordt verhuurd op basis van een Leegstandswetvergunning. Het verhuren doet de gemeente zelf, zonder samenwerking met een corporatie. Daar zijn ze uniek in.



AARLE-RIXTEL

DE HOPMAN



INITIATIEF

HAALBAARHEID

REALISATIE

EXPLOITATIE

HERPLAATSING

LOCATIE

De Hopman, Aarle-Rixtel

PARTIJEN

Gemeente Laarbeek, Barli, Go
Tiny Live Free



10
woningen



GROND

GRONDEIGENAAR

Gemeente Laarbeek

OMVANG TERREIN

2.716 m²

BESTEMMING

Maatschappelijk

EXPLOITATIETERMIJN

25 jaar

VERGUNNING

Kruimelafwijking (10+5 jaar)
en garantieregeling (10 jaar)

VASTGOED

WONINGEN

Type	Aantal
Klein (70m ²)	6
Groot (80m ²)	3
Rolstoel- vriendelijk (80m ²)	1

CONFIGURATIE

Vrijstaand

VOORZIENINGEN

Gedeeld erf

DOELGROEPEN

- Iedereen

De Hopman te Aarle-Rixtel is een project bestaande uit 10 kleine woningen, met als missie Nederland het succes van duurzaam en betaalbaar wonen in prefab woningen te laten zien. Alle woningen zijn energieneutraal en een aantal zijn nul-op-de-meter-woningen.

De locatie bevindt zich op een voormalig scouting terrein. Er is zo goed als mogelijk rekening gehouden met de omwonenden, ook is het terrein autovrij en groen.





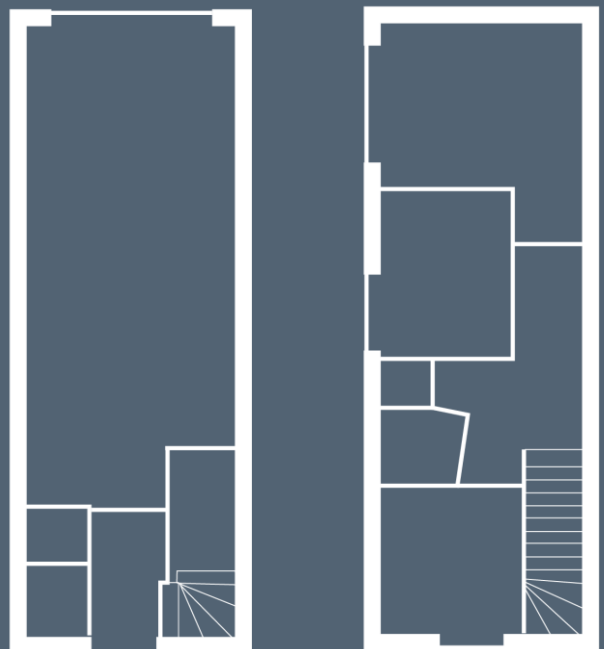
PLANNING

De **planning** van het project heeft voorzien in oplevering van de woningen in 2020. Het plan voor de ontwikkeling van de woningen is in 2018 ontstaan. De woningen zijn begin 2020 geplaatst.



De Hopman laat iets unieks zien. Dat de tijdelijke woningen met een koopconstructie op de markt zijn gebracht, is mede mogelijk doordat de gemeente haar nek heeft uitgestoken door vergunningen te faciliteren. Eerst een kruimelafwijking van 10 jaar die verlengd kan worden met 5 jaar, waarna er een garantieregeling van 10 jaar is gegund. Dat maakt dat het plan financierbaar/ haalbaar is voor 25 jaar. De bewoners hopen uiteraard dat de woningen na deze 25 jaar permanent mogen blijven staan.

VOORBEELDPLATTEGRONDEN





INITIATIEFNEMER

Luck Dankers is een van de trotse initiatiefnemers en tevens bewoner van het project 'De Hopman' in Aarle-Rixtel. Dit unieke project is het eerste tijdelijke huisvestingsproject met koopwoningen met een volledige financiering voor 25 jaar. In 2019 heeft Dankers samen met een groep mensen die vanuit intrinsieke motivatie kleiner, duurzamer en betaalbaarder wilden gaan wonen, met een burgerinitiatief dit project van de grond gekregen. De woningen staan tijdelijk op de huidige locatie, maar de bewoners hopen er permanent te kunnen blijven wonen. De woningen zijn geschikt voor verschillende doelgroepen, en worden momenteel bewoond door bewoners in allerlei leeftijdscategorieën: de jongste bewoner is 1 jaar en de oudste 75. Van de bewoners wordt verwacht dat zij elk een eigen bijdrage leveren aan de hechte gemeenschap die inmiddels is ontstaan.

Ondanks de tevredenheid onder de huidige bewoners, is het proces om tot de huidige woonvorm te komen niet zonder uitdagingen verlopen. Er waren behoorlijk wat tegenvallers tijdens de haalbaarheid, ontwikkeling en realisatie van het project. Zo vonden betrokkenen de tijdelijkheid van de locatie een aandachtspunt. Dat brengt immers onzekerheid met zich mee, want waar moeten de woningen in de toekomst komen te staan? Echter, het feit dat de gemiddelde Nederlander elke 8 jaar verhuist, laat zien dat dit in veel gevallen geen probleem hoeft te zijn. Dit is namelijk korter dan de tijdelijke vergunning die geldt voor de Hopman. **Door de voordelen van de woningen te benadrukken, zoals het hoge duurzaamheidsniveau, de betaalbaarheid en de hoge bouwkwiteit, is het uiteindelijk gelukt om bewoners te overtuigen die nu met veel plezier in de Hopman wonen.** De behoefte om voor minder geld in een kleinere leefruimte te wonen neemt toe. Bovendien houden mensen meer ruimte en geld over door in een kleinere woning te leven: de vaste lasten kunnen dusdanig omlaag dat er meer vrije tijd over is door een lagere werkdruk en er minder zorgen zijn over het aflossen van een torenhoge hypotheek. De vrijetijd komt ten goede aan grote sociale bijdragen door bijvoorbeeld vrijwilligerswerk te doen en/of mantelzorg. Dit voordeel wordt op steeds grotere schaal herkend en zorgt voor een stijgende populariteit in dit type woningen.



Dankers benadrukt dat het succes van de Hopman ook te danken is aan de pro-deo inzet van de initiatiefnemers en de toewijding van het college van burgemeester en wethouders, dat veel lef heeft getoond om de woningen van de grond te krijgen door de tijdelijke vergunning voor koopwoningen uit te geven.

“Flexwonen is voor iedereen, en dat laten wij zien met De Hopman!”



Een andere grote uitdaging was het overtuigen van de gemeente van de noodzaak van dit project. ‘We leven in een conservatief dorp en de houding was vooraf wat terughoudend’, aldus Dankers. De overtuigingstand moest worden aangezet om te laten zien dat de woningen volwaardige huizen zijn en voldoen aan het Bouwbesluit voor permanente bouw. Door veel te spreken met de gemeente, financiers en andere betrokken partijen is het uiteindelijk gelukt om het succes van de woningen op een grotere schaal aan te tonen.

Al met al laat Dankers met het succes van de Hopman zien hoe de inzet en een proactieve houding van initiatiefnemers en gemeente tot een veranderende beeldvorming kunnen leiden. ‘Flexwonen op zich is stigmatiserend, we moeten dit anders gaan framen’. De beeldvorming rondom ‘flexwonen’ is momenteel achterhaald, waardoor het concept een slecht imago heeft. Succesverhalen zoals dit project laten zien dat flexwoningen een mooie oplossing kunnen bieden voor het woningtekort, zonder af te doen aan de wensen van bewoners.



AALTEN

UUTHUUSKE



INITIATIEF

HAALBAARHEID

REALISATIE

EXPLOITATIE

HERPLAATSING

LOCATIE

Verschillende locaties

PARTIJEN

Gemeente Aalten, Achterhoekse
Wooncoöperatie, WAM & Van
Duren, The New Makers



8 woningen



GROND

GRONDEIGENAAR

Gemeente Aalten

OMVANG TERREIN

-

BESTEMMING

Wonen

EXPLOITATIETERMIJN

50 jaar

VERGUNNING

Kleine afwijking
bestemmingsplan

VASTGOED

WONINGEN

Type	Aantal
Uuthuuskes	8

CONFIGURATIE

Vrijstaand

VOORZIENINGEN

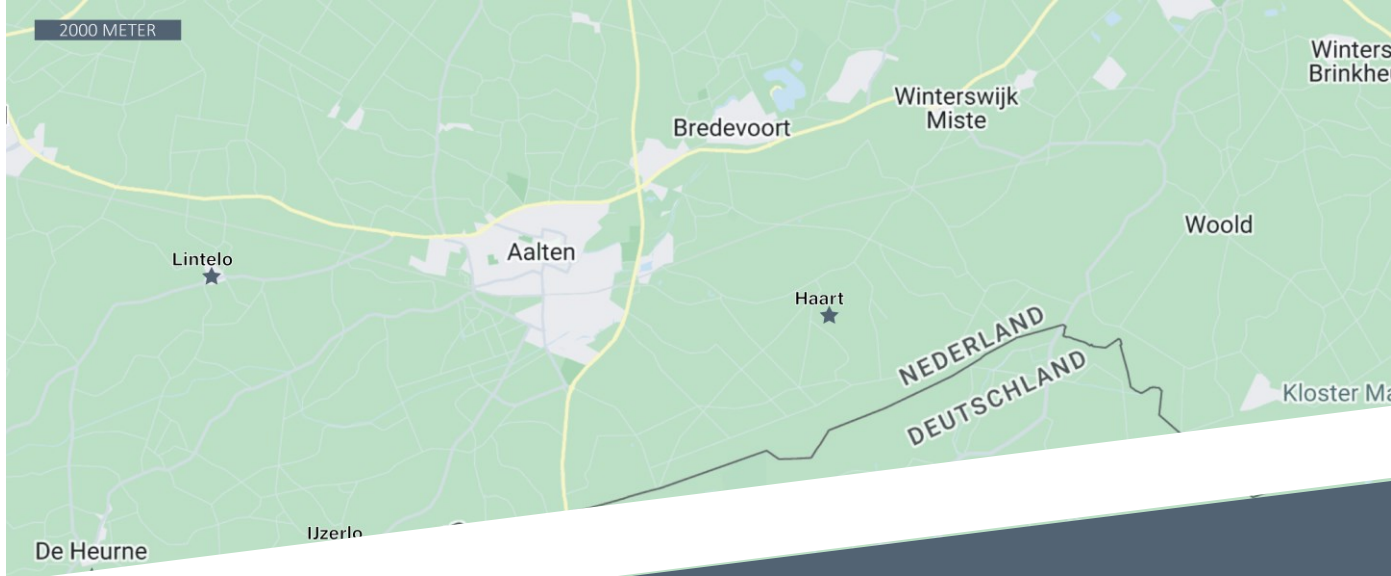
-

DOELGROEPEN

- Starters
- Studenten

Een van de grootste uitdagingen van het project is de ambitieuze tijdsplanning geweest. Margot vertelt dat alle betrokkenen deze uitdaging hebben aangevlogen door constant optimisme en denken in oplossingen. De gemeente Aalten koos er bewust voor om open en transparant te zijn over inschattingfouten. Ze vertelt bijvoorbeeld dat de woningen de dag voor de online lancering nog niet klaar waren om te verhuren. Dat is niet altijd makkelijk, maar het maakt het wel makkelijker om uitdagingen op te lossen.





PLANNING

De ambitieuze tijdsplanning die gedurende de ontwikkeling van Uuthuskes is aangehouden, heeft voor flink wat uitdagingen gezorgd. Door volledige inzet van de betrokkenen en de gemeente als grondeigenaar, is het project binnen sneltreinvaart tot realisatie gekomen.



De locatie van de Uuthuskes zijn verspreid over verschillende kleine kernen in de omgeving van Aalten. De jongeren die hier komen te wonen worden geselecteerd op basis van hun sociaaleconomische verbintenis tot de kleine kernen. De huur verloopt via een wooncoöperatie welke is opgericht door de belangenverenigingen van de kleine kernen.

VOORBEELDPLATTEGRONDEN





INTERVIEW MET MARGOT VREMAN

BELEIDSADVISEUR WONEN

Margot Vreman is drie en een half jaar geleden aangesteld als beleidsadviseur bij gemeente Aalten en al vijftien jaar actief binnen het beleidsveld wonen. Terwijl grote delen van Nederland te maken hebben gehad met een tekort aan woningen, is er in Aalten voor een periode van ongeveer tien jaar een rem geweest op de woningbouw. Geografische ontwikkelingen zoals vergrijzing zorgden lange tijd voor een verminderde vraag naar nieuwe woningen. De laatste jaren is de vraag weer gegroeid, met name onder starters en jongeren. In 2019 heeft wethouder Ted Kok het heft in handen genomen met een initiatief om woningzoekende jongeren en starters te huisvesten. Vanuit de behoefte om starters in de kleine dorpen rondom Aalten een plek te bieden, ontstond het plan om in verschillende kleine kernen woningen te plaatsen om huisvesting te bieden aan sociaaleconomisch verbonden jongeren en/of starters. Zo ontstond het plan om Uthuuskes, in de kleine dorpskernen rondom Aalten te plaatsen.

Vanaf de initiatieffase heeft dit project zich in sneltreinvaart ontwikkeld. Door hard werken en volledige inzet van alle betrokkenen stonden één jaar na de eerste planvorming acht Uthuuskes in de kleine kernen. Een van de succesfactoren van de snelheid is de locatie, doordat de gemeente de grond in eigen bezit had kon er snel geschakeld worden. Daarnaast heeft de gemeente ervoor gekozen om de Uthuuskes zelf te ontwikkelen, omdat de vraag naar woningen hoog was, maar ontwikkelingen op deze kleine schaal niet rendabel zijn voor woningcorporaties. Doordat alle expertise binnen de gemeente was belegd, kon er makkelijk en snel geschakeld worden bij knelpunten. Zoals toen er een olietank in de bodem werd gevonden en er meteen geschakeld kon worden met de milieuadviseur waardoor er binnen twee dagen een oplossing op tafel lag.

Een bijkomend voordeel bij de ontwikkeling van de Uthuuskes was dat de locaties in de dorpskernen al een woonbestemming hadden. Hierdoor waren slechts kleine wijzigingen in het bestemmingsplan nodig, die met een korte procedure doorlopen konden worden. Ook kon er geen bezwaarprocedure vanuit omwonenden komen. Wel was het mogelijk dat er bezwaar zou komen op de omgevingsvergunning, maar dat is gelukkig nooit gebeurd. Er is nooit discussie geweest over de realisatie van de woningen. Margot geeft aan dat er altijd genoeg draagvlak is geweest en omwonenden positief zijn over het project. Zij zien de Uthuuskes als woningen die jeugdigheid en een verhoogde activiteit naar de kleine kernen brengen. De meeste jongeren komen niet terug nadat ze hun studie elders hebben afgerond. Het stimuleren van verjonging door huisvesting voor jongeren wordt gezien als iets positiefs.



De woningen hebben een levensduur van vijftig jaar waarmee ze tijdelijk van aard zijn. De huidige juridische constructie biedt echter de mogelijkheid dat de woningen gedurende hun gehele levensduur kunnen blijven staan, mochten ze niet verplaatst worden. De keuze

“Als er een wil is, is er een weg. Wanneer iedereen overtuigd is van het concept, dan is alles mogelijk!”



Een wooncoöperatie, die de woningen onder recht van opstal van de gemeente in gebruik heeft, zorgt voor de verhuur. De doelgroep van de woningen is starters en jongeren onder de 28 met een sociaaleconomische binding met de dorpskernen. De regels rondom de woning- en huisvestingwet bieden de overige criteria in de toewijzing van een vijfjarig huurcontract van de Uuthuusk. Ondertussen worden Woningbouwprojecten ontwikkeld en gerealiseerd voor de doorstroming zodat de Uuthuusk weer beschikbaar komen voor de volgende generatie. De eerste doorstroming op deze manier heeft inmiddels al plaats gevonden.

verplaatsbare woningen is dan ook te danken aan de flexibiliteit die dit biedt: allereerst een snelle verlichting van de vraag door versnelde bouw en daarnaast de mogelijkheid om mee te bewegen met demografische veranderingen. Wanneer er in de toekomst geen vraag meer is naar woningen voor jongeren/starters, zijn de woningen ook geschikt als mantelzorgwoningen.



DELFT

MOZARTLAAN



INITIATIEF

HAALBAARHEID

REALISATIE

EXPLOITATIE

HERPLAATSING

LOCATIE

Mozartlaan 664, Delft

PARTIJEN

Gemeente Delft,
Rijksvastgoedbedrijf, Daiwa,



84 woningen



GROND

GRONDEIGENAAR

Gemeente Delft

OMVANG TERREIN

2,4 ha

BESTEMMING

Afwijking van 'sport' naar
'tijdelijk wonen'

EXPLOITATIETERMIJN

< 10 jaar

VERGUNNING

Verkorte procedure afwijken
bestemmingsplan

VASTGOED

WONINGEN

Type	Aantal
PMC11	24
PMC12	27
PMC13	24
PMC14	9

DOELGROEPEN

- Oekraïense ontheemden

CONFIGURATIE

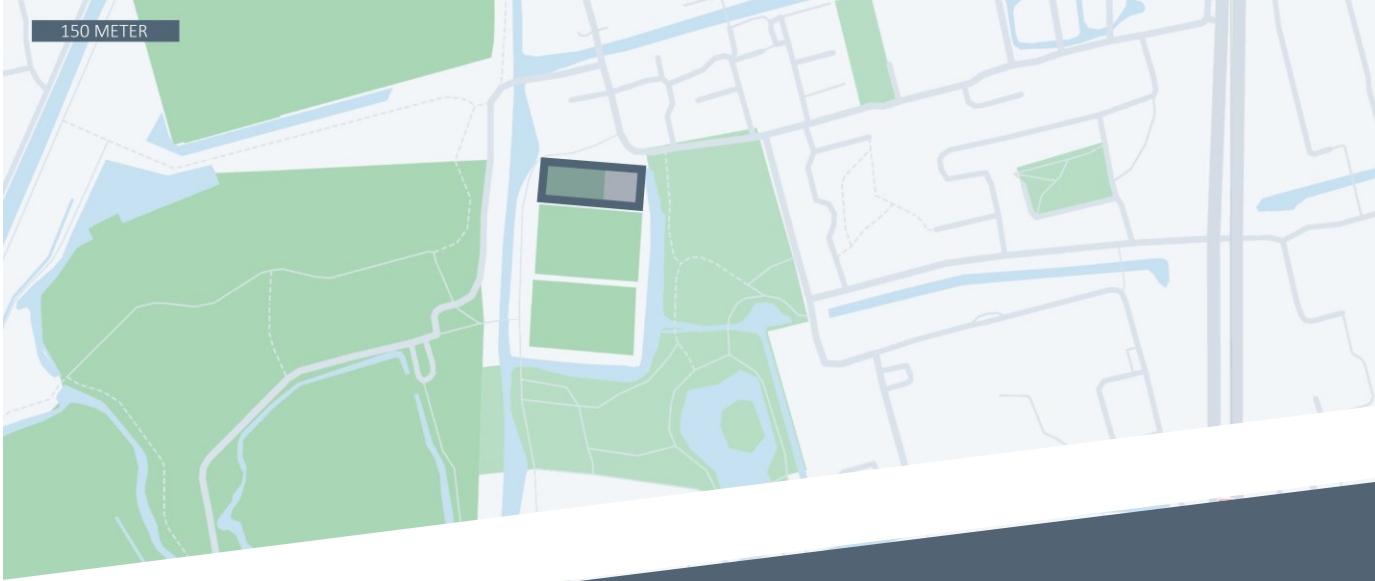
Galerij, 3-laags in U-vorm

VOORZIENINGEN

Openbare binnenruimte

Het succes van de snelle realisatie van de woningen is onder meer te danken aan de pragmatische en doelgerichte aanpak. Gedurende het proces is altijd heel praktisch gehandeld. Door één-op-één afspraken met betrokken partijen te maken, duidelijke doelen te stellen, direct te handelen, ten aanzien van het onherroepelijk worden van de vergunning de bezwaartermijn niet af te wachten en door vroegtijdig te starten met werkzaamheden was het mogelijk om continu in beweging te blijven.





PLANNING

De hoge urgentie van dit project was duidelijk merkbaar gedurende de gehele projectplanning – van initiatief tot realisatie. Dit heeft ertoe geleid dat het minder dan een jaar heeft vanaf het moment van besluitvorming over het realiseren van de woningen, tot het moment dat de eerste bewoners de woningen betrokken.



VOORBEELDPLATTEGRONDEN

Tevens waren ook de collega's van Bouw- en Woningtoezicht onderdeel van het projectteam. Hierdoor was er in een vroeg stadium voor iedereen duidelijkheid over de uit te voeren planologische procedure en mogelijke versnellingen in het beoordelen van de ingediende vergunning.



PMC11

PMC12

PMC13

PMC14



INTERVIEW MET HILDE VAN SLOOTEN

SENIOR PROJECTMANAGER

Hilde van Slooten vervult sinds september 2022 de rol van Senior Projectmanager bij de gemeente Delft. Ze is betrokken bij het plaatsen en verhuren van de eerste woningen uit de aanbesteding van het Rijksvastgoedbedrijf. Het project is ontstaan vanwege de urgentie om woningen te realiseren voor Oekraïense ontheemden. De woningen bevinden zich op een voormalig voetbalterrein aan de Mozartlaan in Delft en zijn hier in eerste instantie voor een periode van drie jaar geplaatst. Daarna zijn er nieuwbouwplannen voor deze locatie en worden de woningen elders herplaatst. Sinds juni 2023 zijn de eerste bewoners ingetrokken en heeft de gemeente hier positieve reacties over ontvangen van de nieuwe bewoners. De woningen zijn gerealiseerd in een groen gebied. De voormalige kantine van de voetbalclub is ingericht tot een gemeenschappelijke binnenruimte waar bewoners graag samenkomen.

Bij de aantreding van Hilde voldeed de gemeente nog niet aan de nationale taakstelling voor de opvang van ontheemde Oekraïners. Daarnaast was één van de bestaande opvanglocaties per 1 april 2023 niet langer beschikbaar. Het resultaat: de gemeente Delft diende een voorstel in om tijdelijke huisvesting aan de Mozartlaan te onderzoeken. Het voorstel werd binnen twee maanden goedgekeurd door het college van burgemeester en wethouders. De afspraken met het Rijksvastgoedbedrijf voor de aankoop van de woningen werden op 6 december gemaakt. In mei werd de overeenkomst gesloten.

Doordat de urgentie ook door het college gevoeld werd, is er snel gehandeld door alle betrokken partijen. De gemeente koos voor een locatie die ze al in eigendom had. De noodzaak voor de snelle beschikbaarheid van de woningen maakten de flexwoningen van het Rijksvastgoedbedrijf bijzonder geschikt voor deze locatie én doelgroep. In overleg werd gekozen voor de bouwer met de kortste levertijd om het proces in een stroomversnelling te brengen. Hierbij zijn partijen actief ondersteund door de Uitvoeringsorganisatie Versnelling Tijdelijke Huisvesting.



De grote tijdsdruk bracht een aantal uitdagingen met zich mee. Zo kon er geen gebruik gemaakt worden van stelconplaten in verband met de te slappe grond. Doordat de locatie die per 1 april zou vervallen de gebruikstermijn wilde verlengen tot 1 juli, kon er vertraging worden opgelopen.

“Het tempo in dit project was alleen mogelijk door het commitment van alle partijen en door samen te werken vanuit vertrouwen in elkaar.”



De urgentie won het in Delft van de onzekerheid over een vervolglocatie. Dit vraagt om bestuurlijk lef. Opvallend is dat er ondanks de korte doorlooptermijn weinig tot geen bezwaar is gemaakt door omwonenden. In eerste instantie was de buurt terughoudend over de plannen voor tijdelijke woningen op deze locatie doordat er nog veel onduidelijk was. Toen bekend werd dat de woningen bestemd waren voor Oekraïense ontheemden was er geen bezwaar meer. De eerste bewoner hebben in juni hun intrek op de woning genomen. Inmiddels heeft de gemeente veel positieve reacties van Oekraïense bewoners ontvangen.

Daarnaast bleek de vooropgestelde planning te optimistisch. Het succes en de snelheid van realisatie is te danken aan de urgentie die alle betrokken partijen voelden. Uitstel zou immers betekenen dat toekomstige bewoners op straat zouden belanden. Dit gegeven was een extra motivatie om tijdig de benodigde contracten met het Rijksvastgoedbedrijf voor de aanschaf en realisatie van de woningen gereed te hebben en het opleveringsproces goed te begeleiden. De nauwe samenwerking binnen het gehele team zorgde ervoor dat er direct naar oplossingen werd gezocht wanneer zich kritieke momenten voordeden.



NIJKERK

SPOORKAMP



INITIATIEF

HAALBAARHEID

REALISATIE

EXPLOITATIE

HERPLAATSING

LOCATIE

Spoorkamp 2b, Nijkerk

PARTIJEN

Woonstichting Nijkerk,
Gemeente Nijkerk, Barli



252 woningen



GROND

GRONDEIGENAAR

Gemeente Nijkerk

OMVANG TERREIN

2,16 ha

BESTEMMING

Wonen

EXPLOITATIETERMIJN

15 jaar

VERGUNNING

Tijdelijke vergunning 'wonen'

VASTGOED

WONINGEN

Type	Aantal
PMC11	74
PMC12	99
PMC13	65
PMC14	14

CONFIGURATIE

Galerij, 3-laags in U-vorm

VOORZIENINGEN

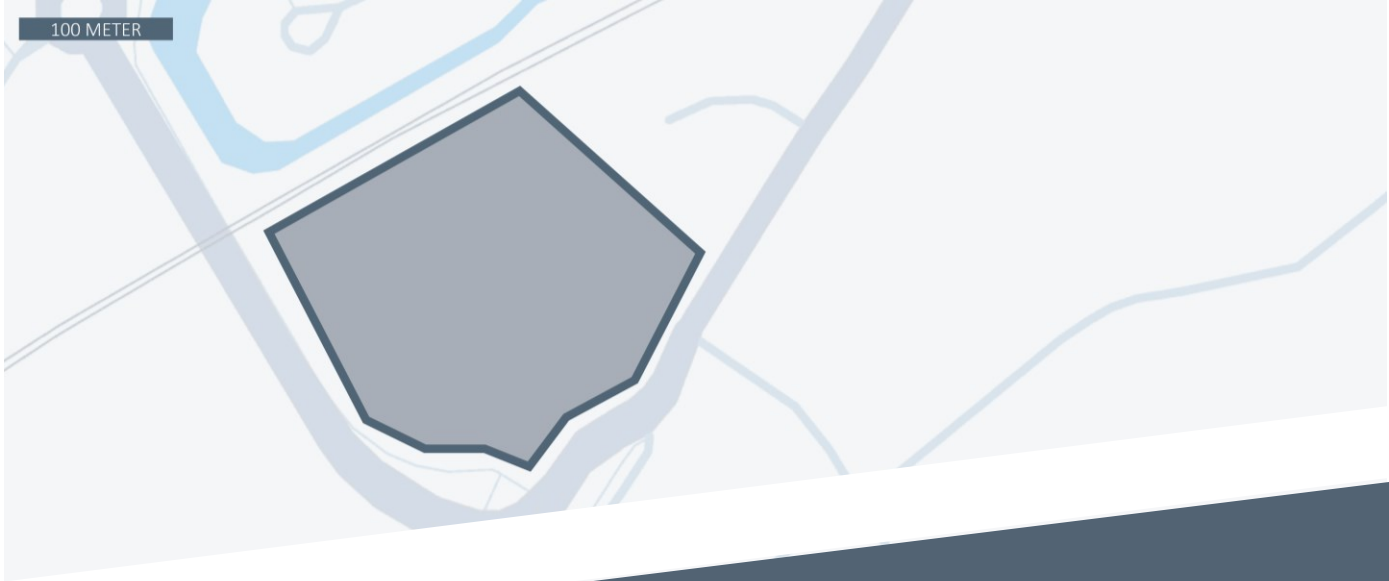
Paviljoen met gemeenschappelijke ruimten

DOELGROEPEN

- Nijkerkers
- Jongeren (t/m 34 jaar)
- Kwetsbare doelgroepen

Een van de uitdagingen gedurende de deelname aan het Aedes traject was de juiste weging te bepalen voor de vooraf opgestelde selectiecriteria. WSN ontving negen aanbiedingen van leveranciers. Uiteindelijk is de keuze gevallen op Barli BV uit Uden, die de beste prijs-kwaliteitsverhouding heeft aangeboden. WSN laat met dit traject zien dat er ook gedurende het Aedes inkooptraject mogelijkheden zijn om het project met duidelijke selectiecriteria naar eigen wens te personaliseren. Zo wordt er bij 'Spoorkamp2b' een paviljoen gebouwd, dat als gezamenlijke ruimte voor de toekomstige bewoners zal dienen. Een gebouw als dit is van grote waarde voor verbinding en ontmoeting,





PLANNING

Nog voordat de woningen zijn opgeleverd geven Jaap en William aan dat zij ook in toekomstige projecten voor het Aedes inkooptraject zouden kiezen, gelet op het gemak en de voordelen die dit traject biedt. Zij adviseren woningcorporaties dan ook om deel te nemen aan het Aedes inkooptraject: “Gebruik maken van het Aedes inkooptraject verzekert je van een goede realisatie van het project en passende woningen dankzij de beschikbare kennis van de betrokken experts gedurende alle stappen in het proces.”



VOORBEELDPLATTEGRONDEN

waardoor de sociale samenhang in de nieuwe buurt versterkt wordt. Dit paviljoen zal waarschijnlijk worden beheerd door een sociaal complex beheerder. Naast een ontmoetingsruimte biedt dit paviljoen ook andere faciliteiten, zoals een wasserette, een werkplek voor de beheerder en een bergruimte voor gezamenlijke spullen.



PMC11

PMC12

PMC13

PMC14

INTERVIEW MET JAAP VAN DE WERFHORST EN WILLIAM BOUW



PROJECTONTWIKKELAAR

Jaap van de Werfhorst en William Bouw zijn als projectontwikkelaars van Woningstichting Nijkerk (WSN) betrokken bij de realisatie van woonproject 'Spoorkamp 2b' in Nijkerk. Dit project bestaat uit 252 flexwoningen die vanaf eind 2024 (prognose) worden opgeleverd op grond van de gemeente Nijkerk. De omvang van dit project is bijzonder voor WSN, die weliswaar bekend is met het plaatsen van tijdelijke woningen, maar niet eerder een project van deze omvang heeft gerealiseerd.

WSN trekt in het project samen op met de gemeente. De locatie waar de woningen geplaatst worden, is in bezit van de gemeente en wordt gehuurd door WSN. De gemeente neemt de grondexploitatie en het beheer en onderhoud van de openbare ruimte voor haar rekening. Voor het plaatsen van de woningen is een omgevingsvergunning verleend voor een termijn van 15 jaar. Als de woningen na deze periode niet op deze locatie kunnen blijven staan, hebben gemeente en woningcorporatie de afspraak gemaakt dat de woningen nog eens 15 jaar elders in Nijkerk worden herplaatst. Voor de versnelde realisatie van de 252 woningen heeft WSN gebruik gemaakt van het Aedes inkooptraject.

De druk op de woningmarkt is hoog. Ook in Nijkerk zijn de wachtlijsten voor woningzoekenden lang. Het plan voor de 252 nieuwe flexwoningen ziet WSN als een van de mogelijkheden om relatief snel meer woningen toe te voegen en meer Nijkerkers aan een huis te helpen. De ambitie van WSN en de gemeente is om minimaal de helft van de woningen beschikbaar te stellen voor jongeren tot en met 34 jaar. Dat sluit aan bij de lastige positie voor juist deze groep op de lokale woningmarkt. En omdat deze tijdelijke woningen toch minstens 30 jaar in Nijkerk blijven staan, stelt WSN hoge eisen aan de bouwkwiteit. De flexwoningen voldoen dan ook aan de eisen van het bouwbesluit nieuwbouw. Daarnaast heeft de architect veel aandacht besteed aan de uitstraling van de woongebouwen en de buurt.



WSN heeft ervoor gekozen, om voor de inkoop van de woningen gebruik te maken van het Aedes inkooptraject. Door mee te doen aan het Aedes inkooptraject versnelt de woningcorporatie het proces van inkoop en conceptontwikkeling door gebruik te maken van een van de concepten die beschikbaar zijn binnen de raamovereenkomst die Aedes heeft afgesloten met 36 bouwbedrijven.

“Door te kiezen voor flexwoningen en inkoop via het Aedes inkooptraject, kunnen we snel meer Nijkerkers aan een huis helpen en leveren we een forse bijdrage aan het verminderen van de woningnood.”



Een van de grote uitdagingen aan het begin van dit project was het sluitend maken van de financiële businesscase, vanwege de korte exploitatietermijn. Een andere uitdaging in het proces was het creëren van een ontwerp waarbij zo min mogelijk zichtbaar is dat het om verplaatsbare woningen gaat. Het is gelukt om een ontwerp met een permanente uitstraling te maken, waarbij de 252 flexwoningen één geheel vormen. Dat maakt het project bijzonder.

Daarnaast is er gedurende het gehele traject de mogelijkheid om gebruik te maken van juridisch advies en de ondersteuning van inkoopexperts betrokken bij het Aedes inkooptraject. Jaap en William stelden zichzelf de vraag: “Waarom zelf het wiel opnieuw uitvinden, wanneer het inkooptraject de juiste ondersteuning kan bieden?” Volgens beiden was de ondersteuning erg waardevol en was er tegelijkertijd objectieve betrokkenheid gedurende het selectieproces. Ook werd de standaardisatie van de gehele aanmeldprocedure en de volledigheid van de documenten die met de aanmeldingen aangeleverd dienden te worden, zoals het programma van eisen, als positief ervaren.



Apeldoorn

Standstrand Zuid



INITIATIEF

HAALBAARHEID

REALISATIE

EXPLOITATIE

HERPLAATSING

LOCATIE

Beekbergsebroek, Apeldoorn

PARTIJEN

Gemeente Apeldoorn, en
Wooncorporaties De
Woonmensen, De Goede
woning, Ons Huis en
Veluwewonen



500 woningen

GROND

GRONDEIGENAAR

Gemeente Apeldoorn

OMVANG TERREIN

35 ha

BESTEMMING

Wonen

VASTE KERN

Modulair

GARANTIEPLEKKEN

Bouwbesluit (nieuwbouw)

VASTGOED

WONINGEN

Type	Aantal
Vaste kern	300
Garantie- plekken	200

CONFIGURATIE

N.T.B

VOORZIENINGEN

Gemixt

DOELGROEPEN

- N.n.b.

De woningnood in Apeldoorn is hoog. Gemeente Apeldoorn is daarom voornemens om, naast de bestaande inbreidingsplannen in de gemeente, Standstrand Zuid te ontwikkelen - een gebied ten zuiden van de A1. Hier worden 2.000 tot 3.000 woningen gerealiseerd met bijhorende voorzieningen. Antje van Laar (projectmanager bij de gemeente Apeldoorn) kreeg ruim een jaar geleden de opdracht om te onderzoeken of het haalbaar zou zijn om, vooruitlopend op de grotere gebiedsontwikkeling, te starten met circa 500 woningen.





PLANNING



Tegelijkertijd meldde het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties zich via de provincie Gelderland bij de gemeente Apeldoorn. Zij vroegen of Apeldoorn bereid zou zijn ruimte te bieden voor verplaatsbare woningen van elders in het land: de fysieke herplaatsingsgarantie. Met de fysieke herplaatsingsgarantie zijn er verschillende Hostcity (ook wel Flexcity) locaties verspreid over Nederland, waarin gemeenten ruimtes beschikbaar houden voor verplaatsbare woningen die geen vervolglocatie hebben. Dit kan bijvoorbeeld zijn doordat andere initiatiefnemers woningen reeds geplaatst hebben, maar de omgevingsvergunning niet onherroepelijk wordt. Of omdat er na de eerste exploitatietermijn geen vervolglocatie beschikbaar is.

LOCATIE



INTERVIEW MET ANTJE VAN LAAR

EN BERT POST

PROJECTMANAGER EN WOCO

Bert Post, vertegenwoordiger vanuit de verschillende Apeldoornse woningcorporaties De Woonmensen, De Goede Woning, Ons Huis en Veluwewonen, werkt nauw samen met Antje. Beiden zijn zeer positief over de stap die nu gezet is, welke heeft geleid tot een samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente, corporaties en het Rijk. Dit heeft ervoor gezorgd dat het Rijk €9,6 miljoen ter beschikking stelde voor de versnelde realisatie van 300 (modulaire) woningen en de ruimte reservering van 200 verplaatsbare woningen in Beekbergsebroek te Stadsrand Zuid. De plekken voor 300 woningen worden gebruikt voor reguliere woningbouw, de 200 garantieplekken worden ingezet voor het plaatsen van verplaatsbare woningen uit andere gemeenten.

Hierbij is de gemeente verantwoordelijk voor de grondexploitatie en het bouwrijp maken van de gronden. De gemeente Apeldoorn stelt de grond ten behoeve van de garantieplekken 'om niet' beschikbaar. In het begin waren er vragen over de samenwerking tussen de verzendende woningcorporatie, die eigenaar blijft van de woningen, en de ontvangende woningcorporaties, die de woningen beheren en exploiteren. Met een standaard Service Level Agreement worden hier afspraken over gemaakt, waarbij het uitgangspunt is dat de beheer en exploitatie voor de ontvangende woningcorporatie kostendekkend is en de verzendende corporatie eigenaar blijft.

Antje en Bert zagen verschillende voordelen in het Hostcity concept. Allereerst draagt het concept bij aan de versnelling van de gehele gebiedsontwikkeling binnen Stadsrand Zuid. Daarnaast levert Apeldoorn met dit concept een mooie bijdrage aan de ontlasting van de woningdruk en krijgen ze een grote financiële injectie. De collegialiteit ten opzichte van andere woningcorporaties binnen Nederland speelde een belangrijke rol voor de Apeldoornse corporaties bij de beslissing om aan het project deel te nemen naast de deelname in de reguliere ontwikkeling.



Beiden benadrukken dat het actief meenemen en informeren van omwonenden cruciaal is bij de (verdere) ontwikkeling van Hostcity. Er zijn meerdere informatiebijeenkomsten georganiseerd waarbij de betrokken wethouder aanwezig was, evenals de mogelijkheid tot inspraak en het stellen van vragen. Hun tip is dan ook: betrek en informeer omwonenden op tijd, ook als er nog veel onduidelijk is. Zo krijg je in ieder geval inzicht in wat er onder de omwonenden speelt.

“Woningnood vraagt om innovatie en creativiteit, anders denken en anders doen. Daarnaast vereist het samenwerken en flexibele oplossingen.”



Daarnaast helpt het ook dat de woningen van goede kwaliteit zijn.

De verplaatsbare woningen die op de garantiekavels in Apeldoorn kunnen worden geplaatst, moeten voldoen aan de eisen van het permanente bouwbesluit. Deze woningen zijn circulair, duurzaam en kunnen naar verwachting minimaal vijftig jaar mee. Het feit dat de woningen makkelijk verplaatsbaar zijn mag de kwaliteit van deze woningen niet negatief beïnvloeden, aldus Antje en Bert.

Hostcity in Apeldoorn is geen standaardproject; het is een innovatieve bijdrage aan de urgente behoefte aan huisvesting en een toonbeeld van flexibiliteit en samenwerking. Het concept is één van de oplossingen voor de huidige woningnood, met een potentiële impact die verder reikt dan de stadsgrenzen. De succesvolle realisatie van de 300 woningen en de ruimtereservering voor de 200 verplaatsbare woningen zal in ieder geval een verlichting bieden voor de woningzoekenden in Apeldoorn. Daarnaast maakt het concept mogelijk dat woningbouwprojecten met verplaatsbare woningen elders in het land kunnen versnellen. Daarbij kan Hostcity, in combinatie met de financiële steun die voortvloeit uit de ondertekende samenwerkingsovereenkomst, een positieve impuls geven aan de ontwikkeling van Stadsrand Zuid.



MIDDEN-DELFLAND

EUTERPE



INITIATIEF

HAALBAARHEID

REALISATIE

EXPLOITATIE

HERPLAATSING

LOCATIE

Euterpe, Midden-Delfland

PARTIJEN

Wonen Midden-Delfland,
Gemeente Midden-Delfland,
Moos



30 woningen



GROND

GRONDEIGENAAR

Gemeente Midden-Delfland

OMVANG TERREIN

6.108 m²

BESTEMMING

Afwijken van 'sport' naar
'tijdelijk wonen'

EXPLOITATIETERMIJN

10 jaar

VERGUNNING

Tijdelijke vergunning –
afwijken bestemmingsplan

VASTGOED

WONINGEN

Type	Aantal
XS	8
S	12
L	8
XL	2

CONFIGURATIE

Galerij, 2-laags

VOORZIENINGEN

Paviljoen met gemeen-
schappelijke tuin

DOELGROEPEN

- Inwoners & speedzoekers
gemeente Midden-Delfland
- Oekraïners

Het project Euterpe is het resultaat van een goede samenwerking en een gevoel van maatschappelijke verantwoordelijkheid. Het project wordt vaak gebruikt als een voorbeeldproject binnen en buiten de regio. Er komen regelmatig bezoekers langs. De bewoners van Euterpe staan open voor deze belangstelling en zijn trots op hun woonomgeving. De manier waarop het project is aangevlogen, biedt voor zowel Peter als Martien inspiratie voor volgende woningbouwprojecten. 'Soms moet je lef tonen en vroegtijdig beslissingen durven maken', aldus Peter.





land

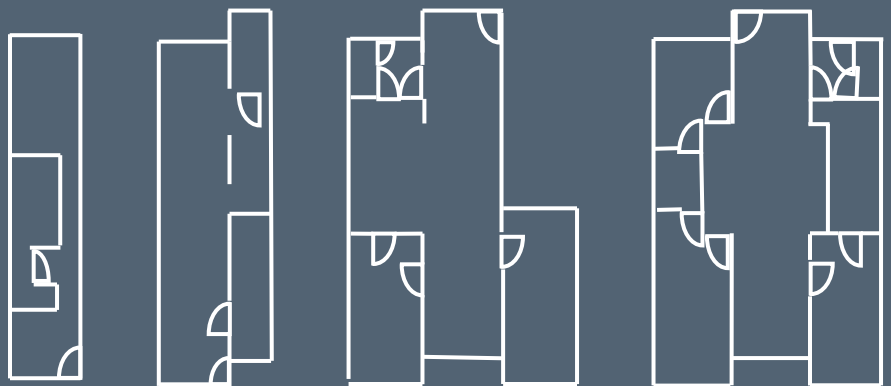
PLANNING

Om het succes van Euterpe te vieren werd er op 7 februari 2024 een feestelijke opening georganiseerd. Hier kwamen veel mensen op af en werd vol bewondering gekeken naar het eindresultaat. Peter geeft aan dat dit een goede manier is om mensen binnen en buiten de regio te inspireren om zelf aan de slag te gaan met de realisatie van tijdelijke huisvesting. Daarnaast brengt het professionals bij elkaar en bevordert het opbouwen van een netwerk. Dat werkt motiverend. Bovendien geeft Peter aan dat als kleiner project je in meerdere mate afhankelijk bent van de kennis en ervaring opgedaan bij projecten in de regio. Hij heeft vaak contact gezocht met andere woningcorporaties, zoals 3B Wonen, om vragen en *best-practices* uit te wisselen.

Midden-Delfland geeft nu een goed voorbeeld, ze is de eerste gemeente die woningen van Moos afnam. Niet veel later volgden andere grote woningcorporaties uit Amsterdam, zoals Rochdale en Ymere.



VOORBEELDPLATTEGRONDEN



XS
31 m²

S
48 m²

L
84 m²

XL
100 m²

INTERVIEW MET PETER VAN LING EN MARTIEN BORN

PROJECTTEAM



Het project Euterpe in Midden-Delfland is er een waar zowel de gemeente als de woningcorporatie trots op zijn. De dertig verplaatsbare woningen zijn het antwoord op de vraag om zo snel mogelijk opvang voor Oekraïense ontheemden te realiseren. Sinds november 2023 wonen in Euterpe meerdere Oekraïners, spoedzoekers en starters uit de gemeente. We spreken Peter van Ling, directeur-bestuurder bij Wonen Midden-Delfland, en Martien Born, Gemeentesecretaris Midden-Delfland, kort na het grote openingsfeest van Euterpe op 7 februari 2024. Bij de opening kwamen betrokkenen, bewoners en andere geïnteresseerden langs om het succes te vieren en de verplaatsbare woningen op en tijdelijke locatie van dichtbij te zien en ervaren. Ook deelden Peter en Martien hun ervaringen met buurgemeenten en collega woningcorporaties.

Toen het aantal Oekraïense vluchtelingen dat naar Nederland toekwam in grote aantallen toenam, ging het Rijk bij gemeente ten rade voor de realisatie van opvangplekken. Dit verzoek kwam ook bij de gemeente Midden-Delfland binnen. De gemeente wilde hier graag aan bijdragen, onder de voorwaarde dat deze opvang huisvesting werd die passend zou zijn. De gemeente Midden-Delfland bestaat uit drie dorpen; Den Hoorn, Maasland en Schipluiden. Zij beschikt louter over laagbouw en heeft geen lege kantoorpanden tot haar beschikking. Dit maakte het lastig om op een snelle manier opvang te realiseren. De vraag naar een flexibele oplossing, leidde al snel tot de keuze voor tijdelijke huisvesting. Hiervoor zocht de gemeente in juni 2022 contact met Stichting Wonen Midden-Delfland, de enige woningcorporatie in Midden-Delfland, met de vraag om samen deze woningen te realiseren.

Snelheid en vertrouwen staan centraal bij Euterpe – binnen 1 jaar moesten de woningen zijn opgeleverd. Peter van Ling en Martien Born vertellen dat dit onder andere is gelukt door de goede samenwerking tussen de gemeente en woningcorporatie. Vanaf het begin is door beide partijen gebouwd aan wederzijds vertrouwen. Er werd intensief samengewerkt op bestuurlijk niveau, door regelmatig te overleggen met de burgemeester en bestuurders. Deze succesvolle samenwerking heeft ervoor gezorgd dat besluitvorming gelijktijdig kon plaatsvinden en elke partij zich comfortabel voelde om risico's te nemen wanneer nodig. Hierdoor verliep het proces voorspoedig en was er weinig vertraging. Gezamenlijk maakten ze onder andere de afspraak om de woningen 10 jaar te plaatsten op de locatie Euterpe. Daarna worden de woningen verplaatst naar een andere locatie binnen de gemeente Midden-Delfland.



“Het project Euterpe is tot stand gekomen door een intensieve samenwerking tussen de gemeente, leveranciers en opdrachtgever, in onderling vertrouwen met een goed project als gezamenlijk doel.”



Bovendien heeft de manier waarop de omgeving is betrokken bij het project Euterpe positief bijgedragen aan het succes.

In het volledige proces, van initiatief tot exploitatie, is er geen klacht of bezwaar binnen gekomen bij de gemeente. Vanaf de start van het initiatief hebben zowel de gemeente als de woningcorporatie zich ingezet voor open en eerlijke communicatie. De buurt is geïnformeerd met nieuwsbrieven en informatiebijeenkomsten. Peter geeft hier als tip; ‘wees niet bang voor de weerstand, maar neem mensen mee!’. En ook nu de woningen er staan en bewoond worden, blijven de woningcorporatie en gemeente actief en zichtbaar in het beantwoorden van vragen en het wegnemen van zorgen.

Naast de succesvolle samenwerking, is er ook anders gekeken naar de gebiedsontwikkeling van Euterpe. Om tempo te maken werd niet eerst naar het stedenbouwkundig plan gekeken, maar werd een technisch uitgewerkt concept gemaakt met een korte bouwtijd. Bij de selectie van een geschikte modulaire woningbouwer, is gekeken naar welke typen bouw past bij de vraag. Na een selectieronde van ontwikkelaars, viel de keuze uiteindelijk op Moos. Moos heeft duurzaamheid hoog in het vaandel staan en levert kwalitatieve en aantrekkelijke woontypen met veel variatie aan indelingen en afmetingen. Het zijn permanente demontabele woningen. Daarnaast kon Moos snel leveren. Voor het project Euterpe zijn verschillende typen woningen geselecteerd. Zo is er passende woonruimte voor zowel stellen als voor gezinnen. De woningen zijn duurzaam en toekomstbestendig.



Assen

Groene Dijk



INITIATIEF

HAALBAARHEID

REALISATIE

EXPLOITATIE

HERPLAATSING

LOCATIE

Groene Dijk, Assen

PARTIJEN

Actium, gemeente Assen



160 woningen



GROND

GRONDEIGENAAR

Gemeente Assen

OMVANG TERREIN

2,7 ha

BESTEMMING

Woon-werkkavels

EXPLOITATIETERMIJN

15 jaar

VERGUNNING

Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)

VASTGOED

WONINGEN

Type	Aantal
PMC 11	40
PMC 12	85
PMC 13	25

DOELGROEPEN

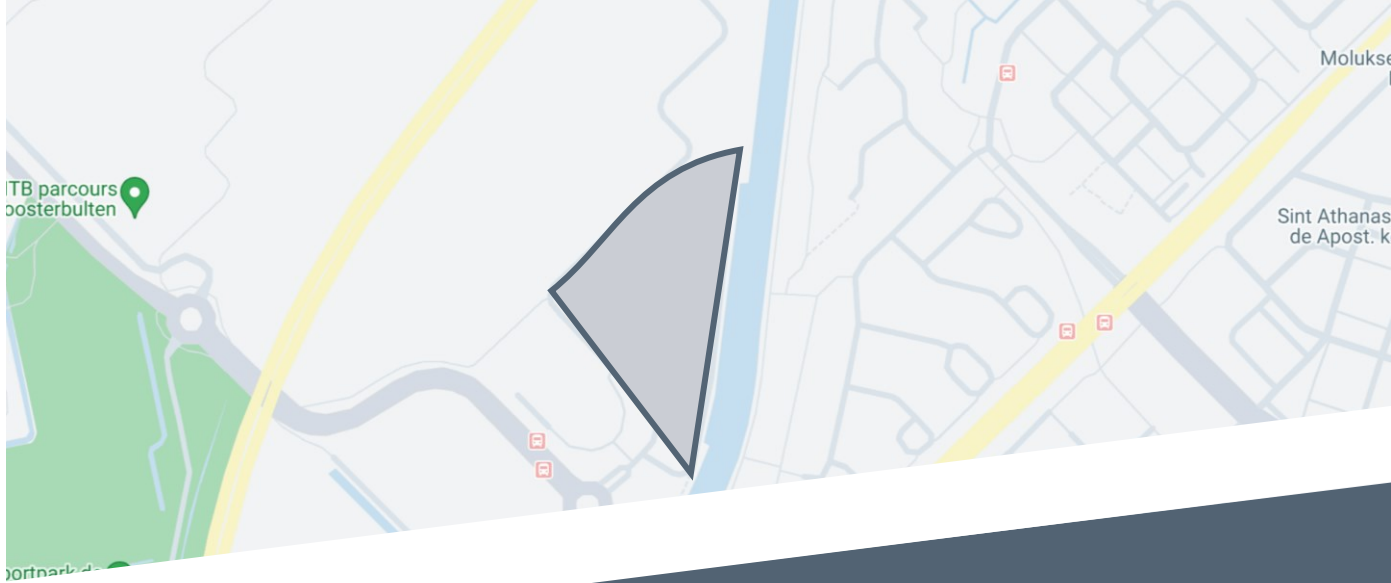
Spedzoekers (jongeren, net gescheiden personen met kinderen, statushouders, etc.)

VOORZIENINGEN

Beheerderswoning, Autoluw en hoogwaardige groene kwaliteit

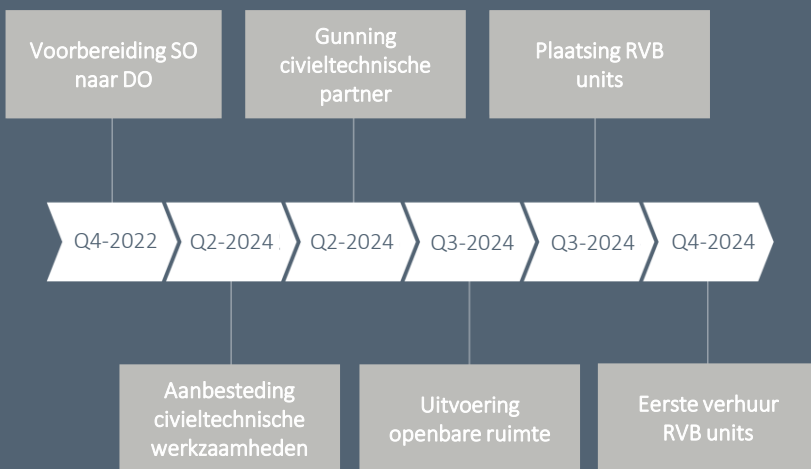
Dit jaar initieerde gemeente Assen, in samenwerking met lokale woningcorporatie Actium, het eerste vergunningetraject voor een flexwoonproject onder de Omgevingswet. Deze wet, die sinds 1 januari 2024 van kracht is, brengt wet- en regelgeving op het gebied van ruimtelijke ordening in de fysieke omgeving samen. En is daarmee ook van toepassing op de realisatie van (flex)woningen. Het flexwoonproject in Assen toont dat óók onder de Omgevingswet, creativiteit en flexibiliteit cruciale ingrediënten zijn om versneld flexwoningen te realiseren.



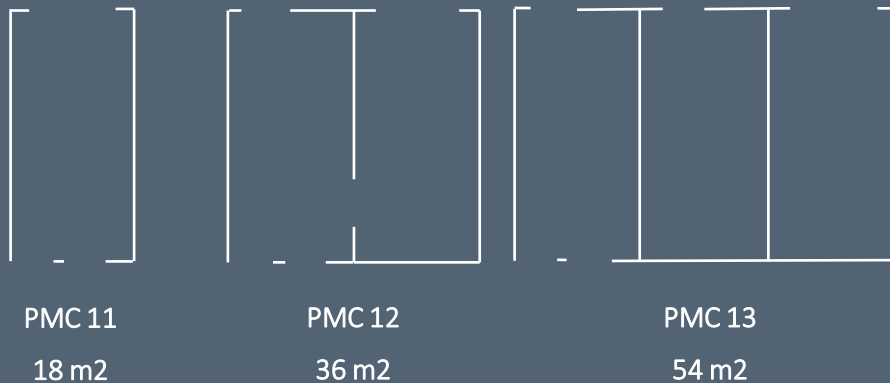


PLANNING

Tijdens de Webinar Flexwonen en de Omgevingswet deelde Hans Palte, programmamanager woning-bouwopgave van de gemeente Assen, zijn ervaringen met het realiseren van een flexwoonproject onder de Omgevingswet. Net als in de rest van Nederland is de druk op de woningmarkt in Assen groot. Daarom startte de gemeente in 2023 aan een locatieonderzoek om geschikte locaties voor flexwoningen te identificeren. Groene Dijk kwam als ‘winnaar’ uit de bus, ideaal vanwege de bereikbaarheid en reeds aanwezige infrastructuur. Op deze locatie aan de rand van Assen worden, in samenwerking met Actium, maximaal 150 flexwoningen geplaatst waaronder 96 van het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) in 2024. De aangevraagde vergunning geldt, wanneer toegekend, alleen voor deze RVB-woningen.



VOORBEELDPLATTEGRONDEN



INTERVIEW MET HANS PALTE

EN JITSE DE BOER

PROJECTTEAM



Aanvankelijk wilde de gemeente het vergunningentraject voor de flexwoningen onder de bestaande of 'oude' wetgeving starten. Gezien de planning, en het feit dat de voorbereidende procedures onder de Omgevingswet sneller te doorlopen zijn dan onder de 'oude' wetgeving, is gekozen de aanvraag van de vergunningen uit te stellen tot na 1 januari. Door de verkorte realisatietermijnen van deze woningen ten opzichte van reguliere woningbouw kunnen de eerste bewoners naar verwachting eind september 2024 al intrekken. De gemeente is hierin koploper en deelt haar praktijkervaringen met andere gemeenten, die contact met Hans Palte opnemen voor vragen.

Volgens Jitse de Boer, jurist ruimtelijke ordening bij gemeente Assen, verschillen de voorbereidende procedures onder de Omgevingswet in de praktijk niet heel veel met de procedures van voor 2024. Ter illustratie verwijst hij naar de onderbouwing voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)-aanvraag van de gemeenten voor het flexwoonproject. De gemeente schakelde een adviesbureau in voor de onderbouwing van deze BOPA-aanvraag, waarbij het adviesbureau rekening moest houden met aspecten zoals geluid, externe veiligheid, en flora en fauna. Een deel van deze onderzoeken was al uitgevoerd voordat de Omgevingswet in werking trad. Omdat onder de Omgevingswet de eisen voor deze aspecten op een aantal onderdelen veranderd zijn, bleken de uitgevoerde onderzoeken deels gewijzigd te moeten worden. Dit was met name het geval voor het aspect geluid, waarbij de Omgevingswet o.a. een nieuwe rekensystematiek voor de geluidsbelasting introduceert.

Net als vóór het in werking treden van de Omgevingswet, vereist de realisatie van flexwoningen een gezonde dosis creativiteit en flexibiliteit. Zo ook bij het flexwoonproject de gemeente Assen. Een uitdaging die creativiteit en flexibiliteit vereiste, was de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (afgekort: BOPA). Omdat de gemeente Assen besloot gebruik te maken van de BOPA, had de gemeente voor het eerst te maken met een project dat een bindend advies van de gemeenteraad vereiste. Volgens de Omgevingswet moet deze vergunning in beginsel binnen een termijn van acht weken verleend worden (waarbij het wel mogelijk is om eenmalig met zes weken te verlengen). De doorlooptijden binnen de gemeente waren echter nog niet aangepast op deze tijdslijn. Normaliter zit er namelijk zes weken tussen het versturen van documenten ter besluitvorming van het college aan de gemeenteraad. Door goede afstemming met de griffie en flexibiliteit van betrokkenen is besloten om af te wijken van de reguliere aanlevertermijnen voor de gemeenteraad. Zo is dit proces uiteindelijk versneld tot een periode van twee weken. De gemeente heeft besloten deze tijdslijnen aan te houden voor toekomstige woningbouwprojecten die een bindend advies van de gemeenteraad vereisen onder een BOPA.

“Flexwoningen zijn tijdelijk, maar de impact van flexwoningen is permanent.”



Ook worden fietspaden in het gebied verlengd en kijkt de gemeente naar een groenere inrichting van het openbare gebied. Omdat het hier een nieuwe woonvorm gaat in een nieuwe omgeving zullen nog diverse vraagstukken opduiken. Om deze snel te kunnen oppakken en van een antwoord te voorzien wordt in één van de flexwoningen een conciërgefunctie ondergebracht. Die is aanspreekpunt voor de nieuwe bewoners, de omwonenden en andere belanghebbenden.

Het Groene Dijk flexwoonproject is een inspirerend praktijkvoorbeeld voor andere gemeenten die van plan zijn flexwoningen te realiseren. Assen laat zien hoe je in de praktijk om kunt gaan met de uitdagingen van de Omgevingswet.

Daarnaast vroeg ook het participatietraject met omwonenden en andere belanghebbenden om flexibiliteit en creativiteit. Daarom organiseerde de gemeente inloop-bijeenkomsten en bestaat er een klankbordgroep met een onafhankelijke voorzitter om zorgen en wensen van de belanghebbenden op te halen. Logischerwijs hadden al deze partijen hun eigen zorgen en wensen ten aanzien van de flexwoningen. Om hieraan tegemoet te komen heeft de gemeente geld gereserveerd in de business case. Met deze reservering kan de gemeente bijvoorbeeld zorg dragen voor extra parkeerplaatsen (een verzoek van de veiligheidsregio) en goede straatverlichting op en rondom de flexwoningen (een voorstel van de hockeyvereniging).



