



Flexwonen in Gelderland Lijsterhof Barneveld

Frank Wassenberg, Timo Wagteveld, Rick de la Croix, Helen Halma

Workshop 1, Bijeenkomst 'Flexwonen in Gelderland'
21 februari 2019

Op de agenda

Introductie

Frank Wassenberg – Platform 31; frank.wassenberg@platform31.nl

Flexibel wonen

Timo Wagteveld – gemeente Barneveld; t.wagteveld@barneveld.nl

Flexibel ontwikkelen

Rick de la Croix – Woningstichting Barneveld; R.delaCroix@wstg-barneveld.nl

Flexibel bouwen

Helen Halma – Woningstichting Barneveld; h.halma@wstgbarneveld.nl

Vragen en afsluiting

Frank Wassenberg



Introductie

- Flexwonen steeds meer nodig
- Allerlei (nieuwe) vormen: in nieuwbouw en oudbouw, in gebouwen en op lege gronden
- Voor allerlei doelgroepen
- Vandaag:
 - Een flexibel aanpasbaar product
 - Casus Lijsterhof in Barneveld
 - Rol van partijen
- Flexibel wonen, bouwen, ontwikkelen en beheren is niet standaard!

Flexwonen is steeds meer nodig

- Dynamiek in de samenleving
- Meer *outsiders*
- Meer leegstand



Hulpmiddelen



- 3. Doelgroepen voor flexwonen in beeld 11**
 - 3.1 Elf doelgroepen voor flexwonen 12
 - 3.2 Hbo- en wo-studenten 13
 - 3.3 Mbo-studenten 15
 - 3.4 Arbeidsmigranten 17
 - 3.5 Expats/buitenlandse kenniswerkers 20
 - 3.6 Statushouders 21
 - 3.7 Uitstroom maatschappelijke opvang en beschermd wo
 - 3.8 Echtscheidingen en andere verbroken relaties 23
 - 3.9 Huisuitzettingen en gedwongen verkoop 24
 - 3.10 Tijdelijke herhuisvesting door herstructurering 25
 - 3.11 Zwerfjongeren 26
 - 3.12 Ex-gedetineerden 27



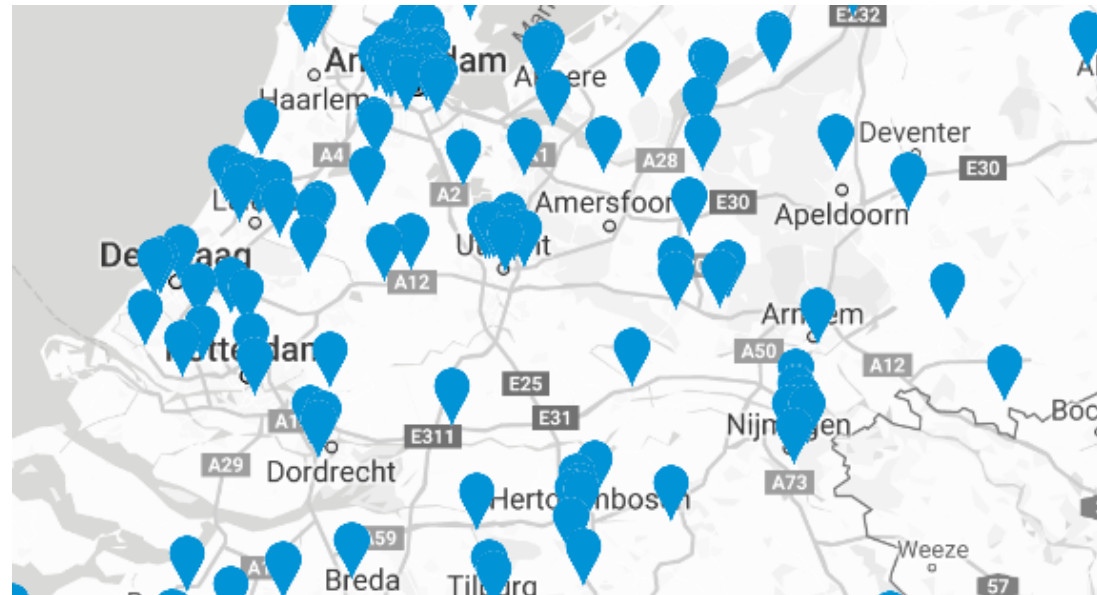
www.platform31.nl/publicaties/aan-de-slag-met-flexwonen

www.platform31.nl/publicaties/dwarsdoorsnede-van-het-flexwonen

Magic mix, en: 200 Flexwoonprojecten in kaart



www.platform31.nl/publicaties/de-magix-mix-de-update



www.flexwonenarbeidsmigranten.nl/praktijkvoorbeelden

14-4-2-2019

Meer 'flexwoningen' nodig in Barneveld

Voor bijvoorbeeld studenten en arbeidsmigranten

BARNEVELD Er is in Barneveld behoefte aan meer flexibele woonvormen, met name voor MBO-studenten en arbeidsmigranten. Dat blijkt uit twee studies in opdracht van de gemeenten Barneveld, Ede en Wageningen naar de doelgroepen en de kansen voor deze flexibele vorm van wonen. De 22 prefab-woningen voor statushouders aan de Lijsterhof in Barneveld zijn een voorbeeld van een flexibele woonvorm.

Jannes Bijlsma

Dergelijke woonvormen zijn bedoeld om een 'flexibele schil' te creëren rondom de reguliere woningvoorraad. Hiermee kunnen groepen mensen worden bediend die met spoed - en vaak tijdelijk - zoeken naar betaalbaar onderdak. De komende jaren pakt Barneveld het onderwerp verder op, bijvoorbeeld door beleid te ontwikkelen voor huisvesting van arbeidsmigranten.

Want deze groep vormt in Barneveld de belangrijkste doelgroep voor deze vorm van wonen. De onderzoekers schatten dat deze groep zo'n 660 tot 880 personen groot is en de verwachting is dat die de komende jaren nog groter wordt. Uitzend-



De 22 prefab-woningen voor statushouders aan de Lijsterhof in Barneveld is een voorbeeld van een flexibele woonvorm.

bureaus die in Barneveld mensen aan het werk hebben, verwachten 'op korte termijn' een toename van meer dan 50 procent van die aantallen. Bij werkgevers bestaat een grote behoefte om hier (tijdelijke) oplossingen voor te vinden. De onderzoekers adviseren de gemeente met name oog te hebben voor arbeidsmigranten die hier korte tijd verblijven, door werkgevers ruimte te bieden om nette logiesvoorzieningen te realiseren voor deze zoge-

noemde 'short-stay' arbeidsmigranten. Hoeveel woningen voor deze groep er exact nodig zijn, kunnen de onderzoekers niet zeggen.

Voor MBO-studenten is de omvang van het benodigde aantal woningen in Barneveld concreter: zo'n 120 tot 200 woningen. Aeres MBO probeert al jaren een concreet plan te lanceren om een campus met minstens 120 wooneenheden voor studenten te creëren. Hiervoor sloot de school

eind vorig jaar een intentieovereenkomst met Woningstichting Barneveld, waarbij de partijen afspraken een plan uit te werken. De gemeente Barneveld zou dat toejuichen; in het coalitieakkoord spraken de 'regerende partijen' vorig jaar af zich daar hard voor te zullen maken. Verder schatten de onderzoekers in dat er jaarlijks zo'n 38 tijdelijke woningen nodig zijn voor statushouders en 25 tot 40 woningen voor personen die pas gescheiden zijn.

Flexibel wonen

Wat is flexwonen?

- Urgente vraag en snelle inplaatsing
- Woonvoorzieningen delen (bv. keuken)
- Tijdelijke bewoning

Voor wie?

- studenten (MBO/HBO/WO)
- Arbeidsmigranten
- Uitstromers maatschappelijke opvang
- Echtscheidingen
- Huisuitzettingen, etc.



gemeente
Barneveld

Flexibel wonen

Flexwonen in Barneveld (circa)

- 120-200 eenheden voor MBO-studenten
- 300 logies + 125 woningen voor arbeidsmigranten
- 30 woningen voor statushouders
- 25-40 woningen voor echtscheidingen

Flexwonen in de regio Foodvalley

- Pilot in Ede, Wageningen en Barneveld
- Zoektocht naar nieuwe locaties
- Zorgdragers en zorgvragers

Rol gemeente in project 'Lijsterhof'

- Beschikbaarstelling grond 'om niet'
- Bouw- en woonrijpmaken 'om niet'
- Omgevingsvergunning incl. bezwaarschriften (96) en voorzieningen (2)
- Communicatie met omgeving

Snelle extra huisvesting



Flexibel ontwikkelen

- Snel extra huisvesting
- Het belang van timing en het risico van het vinden van een geschikte (tijdelijke) locatie.
- Het borgen van afspraken met gemeente over (tijdelijke) vergunning/ vrijstelling.
- Het vastleggen van garanties voor een permanente locatie (exploitatie 50 jaar)
- Dus: 'standaard-zaken' anders willen benaderen ... grond, risico's, procedures, rollen ...

SOK met gemeente

Samen-werkingsovereenkomst;

- Gemeente levert locatie (Lijsterhof Barneveld)
- Gemeente maakt bouw- en woonrijp
- Gemeente geeft binnen 2 weken vergunning af
- Afspraken over risico's
- Prestatieafspraken voor over 10 jaar (herplaatsen)
- WSB regelt alles binnen de schuttingen



Flexibel ontwikkelen

- Ontwikkelen van flexibiliteit in verhuurbaarheid, doelgroep-(on)afhankelijk, eenvoudig aanpasbaar van en naar:
 - Kamerverhuur;
 - Verhuur aan gezinnen;
 - Begeleid verhuren (AMV's);
 - Reguliere verhuur bij mutatie.
 - Het ideale programma wijzigde tijdens het proces en tijdens de exploitatie
- 

Risico's

- Wanneer bestellen? (besluitvorming en procedures)
- Wat na 10 jaar? (waar naar toe?)
- Sociaal beheer? (wijk- en nieuwe bewoners)
- Regelgeving bij herplaatsing?
- Onduidelijkheid doelgroep (gezinnen of alleenstaanden)
- Budget doelgroep
- Risico's alternatieve manier van bouwen (prefab, nachtttransport)
-

Flexibel ontwikkelen

Businesscase verplaatsbaar vastgoed vergeleken met traditioneel (permanent) vastgoed. (prijspeil 2015)

	Verplaatsbaar	Traditioneel
Totaal kosten investering	€ 2.8 miljoen	€ 3.3 miljoen
€ per woning (excl. grond)	€ 130.000	€ 150.000
Opbrengsten	€ 1.9 miljoen	€ 1.9 miljoen
Resultaat (onrendabel project)	€ - 0.9 miljoen	€ - 1.3 miljoen
Onrendabel p.p. 2015 per woning	€ - 42.000	€ - 62.000

Financieel

10 jaar tijdelijke locatie en 40 jaar permanente locatie

- 10 jaar speciale doelgroep ORT = € 0
- Verplaatsen na jaar 10 (opgenomen in BWB)
- 40 jaar definitieve locatie 80% van max ORT
- Andere parameters 10 jaar (overzichtelijke periode)
- Meer sociaal beheer eerste 10 jaar (voor rekening gemeente)
- Grondaankoop en bijkomende kosten (verplaatsing) over 10 jaar (opgenomen in BWB)



Units?... Permanente woningen op tijdelijke locatie

Na beoordeling van 3 systemen



Think Wonen concept

- Kwaliteit reguliere woning (cfm Norschoten (verpleeghuis) Kootwijkerbroek)
- Verplaatsbaar, exploitatie 50 jaar
- Gedifferentieerd woningaanbod
- Geschikt voor alle doelgroepen



Flexibel bouwen

Welke stappen neem je naar realisatie?

- Stedenbouwkundige inpassing op tijdelijke locatie
- Planning
- Specificeren vastgoed (gevelsmakenkaart)
- Vastleggen differentiatie voor bestellen vastgoedeenheden

Stedenbouwkundig ontwerp

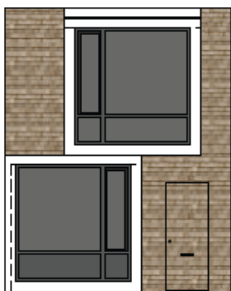
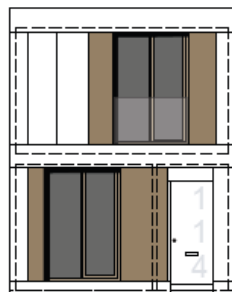
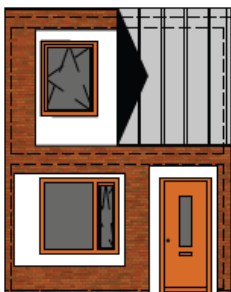
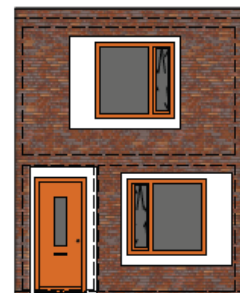
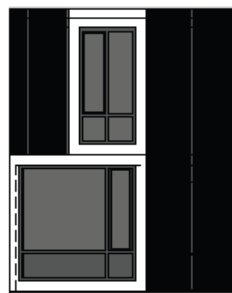
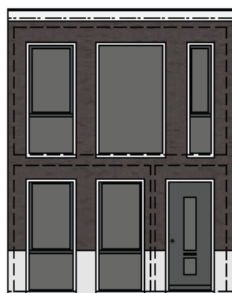


Planning

- 23 december 2015 vergunning verleend
- 2 maanden nodig voor bezwaren en voorzieningen
- 1 maand nodig voor bouwrijp maken
- 2 maanden nodig voor plaatsing, woonrijp maken en oplevering eerste woningen
- begin augustus 2016:
-> 22 woningen bewoond



Gevel smakenkaart Think Wonen



3D impressie

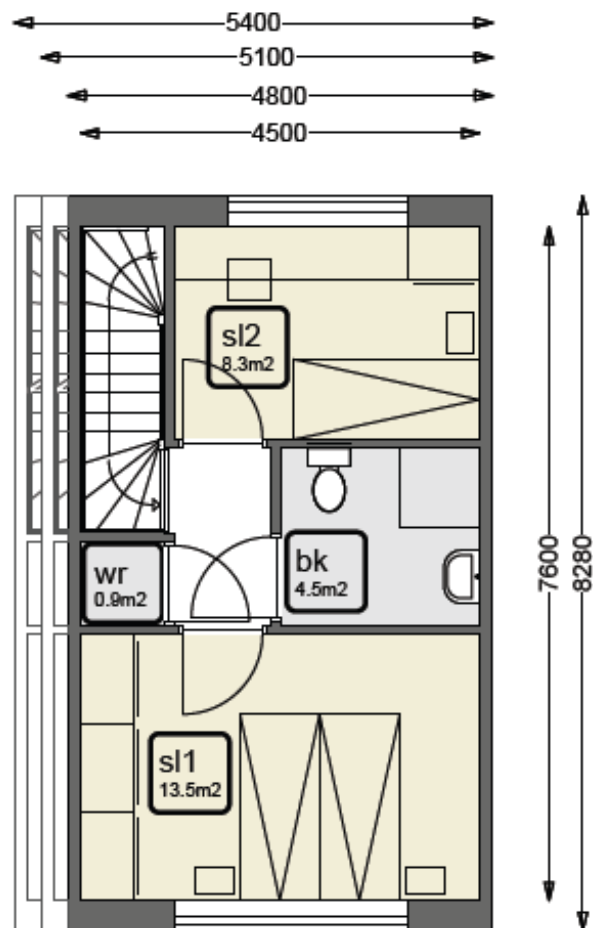
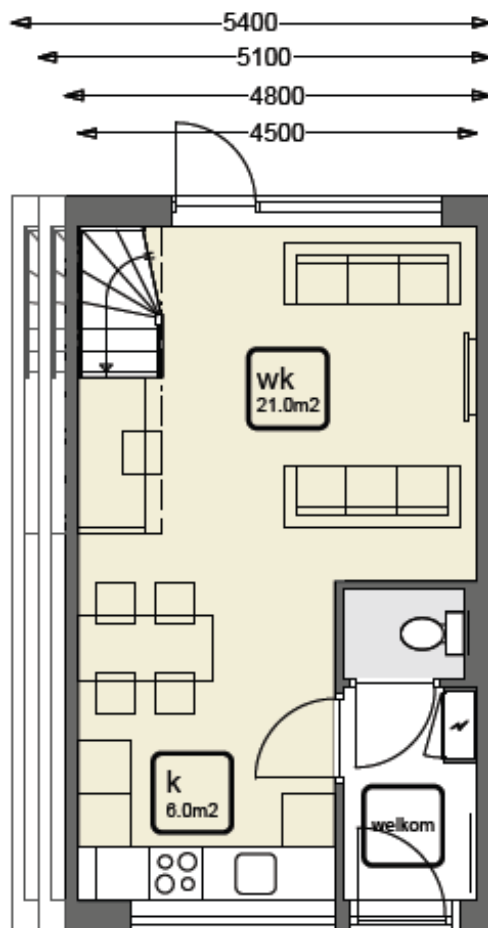


Werkelijk aanzicht



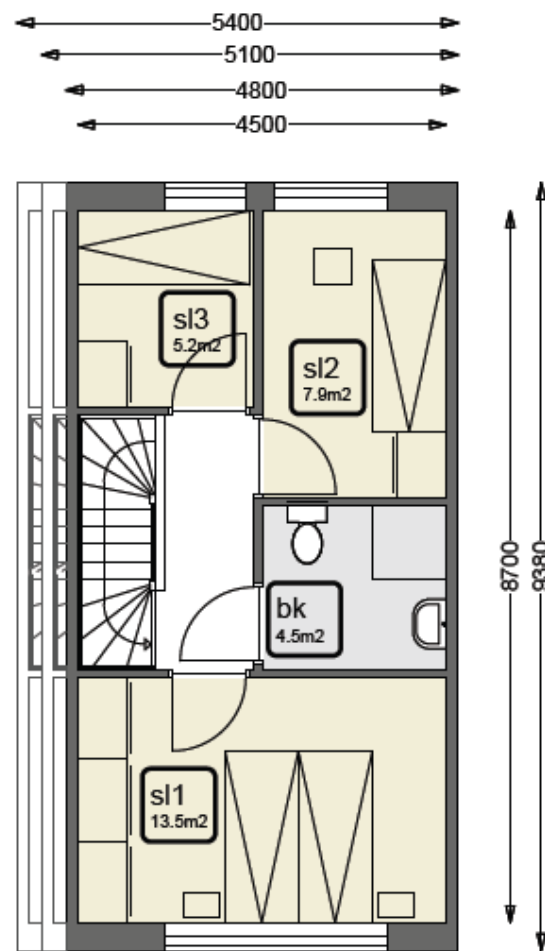
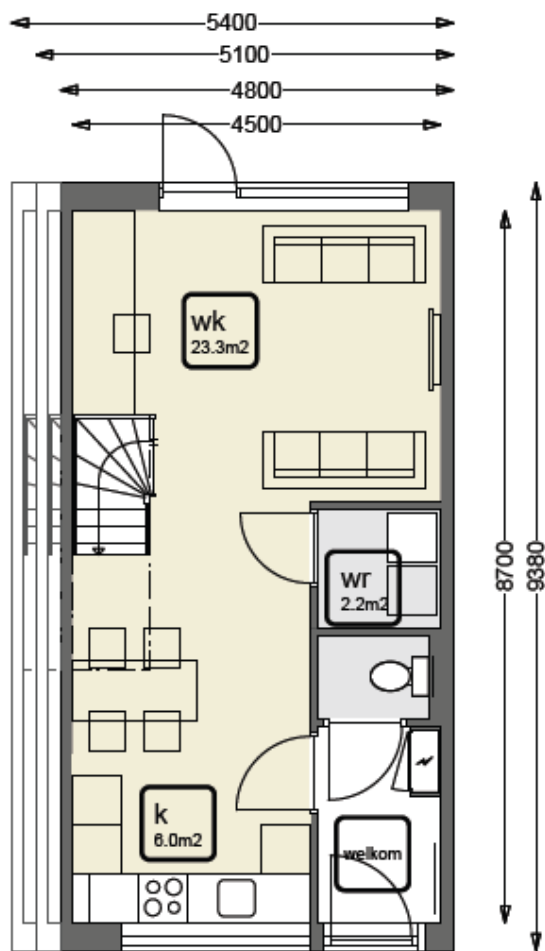
Plattegronden woningen

3-kamer woning € 586



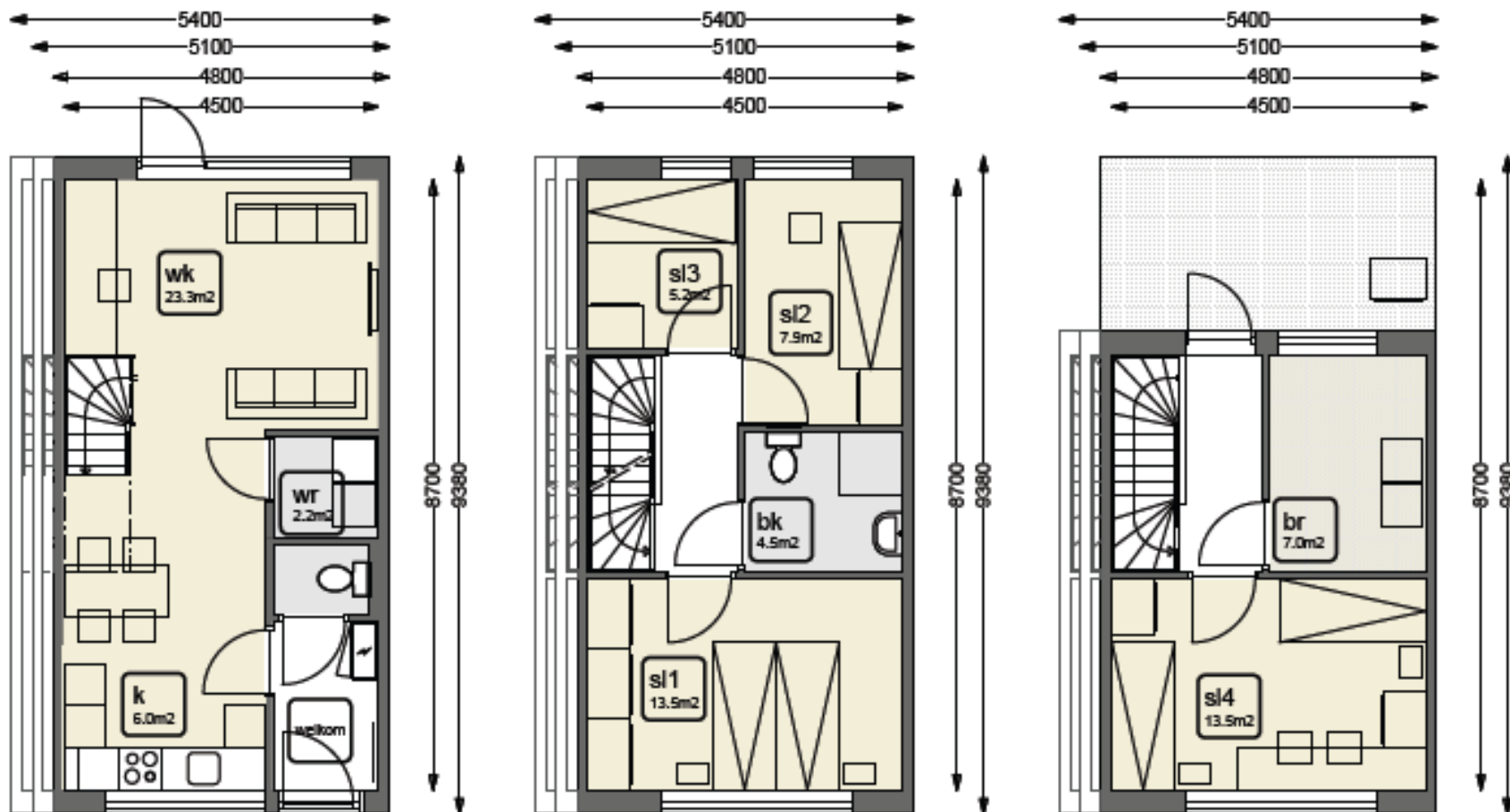
Plattegronden woningen

4-kamer woning € 628



Plattegronden woningen

5-kamer woning € 628



Kwaliteit woningen

- EPC eis van 0,4 (bouwbesluit)
 - NOM mogelijk met o.a. extra zorg (nul op meter)
 - All-electric
 - Permanente uitstraling
 - Prefab & verplaatsbaar
-
- Verwachting is dat de woningen over 10 jaar nog steeds aan de energetische eisen voldoen



Plaatsing



Verhuurdifferentiatie toen en nu

- De oorspronkelijk verhuursituatie in 2016:
16 woningen kamergewijs verhuurd, waarvan 4 aan Timon AMV voor verhuur aan minderjarige statushouders;
6 woningen aan gezinnen.
- In 2017 is Timon AMV vertrokken en zijn de woningen aan gezinnen verhuurd.
- Vanwege de verminderde instroom van alleengaanden / alleenstaanden en gezinshereniging is het aantal kamergewijs verhuurde woningen op de Lijsterhof drastisch verminderd.
- De huidige situatie (per januari 2019) is dat er 16 woningen aan gezinnen en 6 woningen kamergewijs worden verhuurd;
- Op de Lijsterhof wonen Syrische, Eritrese en Nederlandse bewoners.

Vragen?

