



gemeente Hilvarenbeek

Leystromen
verbindend | ondernemend

Informatiebijeenkomst

project Flexwonen Hilvarenbeek

Gemeente Hilvarenbeek
25 maart 2024



Aanleiding: wooncrisis

- Minister presenteert versnellingsagenda in juni 2022: 15.000 flexwoningen per jaar
- Taskforce versnellen betaalbare woningbouw (Regio Hart van Brabant, 2022)
- Woondeal SRBT (maart 2023)
- Motie gemeenteraad Hilvarenbeek (juli 2023)



gemeente Hilvarenbeek

Project Flexwonen Hilvarenbeek



Project Flexwonen Hilvarenbeek

- Projectplan Flexwonen (oktober 2023):

Fase	Korte omschrijving
Initiatieffase	Komen tot gedeelde uitgangspunten en een werkwijze hoe te komen tot locatiekeuze.
Definitiefase	Komen tot locatiekeuze incl. kavelpaspoort voor het realiseren van de ambitie. De keuze voor de locaties is een Raadsbesluit.
Ontwerpfase	In deze fase wordt voor de gekozen locaties een ontwerp (verkavelingsplan) gemaakt en wordt een businesscase gemaakt.
Vorbereidingsfase	In deze fase wordt krediet gevraagd voor het bouw- en woonrijp maken van de locaties. Dit is een raadsbesluit. Bij het verkrijgen van krediet kan de corporatie overgaan tot het voorbereiden van de vergunningaanvraag.
Realisatiefase	Betreft de feitelijke realisatie van de flexwoningen: bouwrijp maken, plaatsen woningen, woonrijp maken.
Nazorgfase	Betreft monitoring, beheer en onderhoud.

Besluit januari
2024



Relatie project huisvesting ontheemden

- Binnen de gemeente 2 projecten:
 1. Structureel huisvesten ontheemden
 2. Project Flexwonen

- 1. Gaat over vraagstukken rondom huisvesting: asielzoekers (spreidingswet), Oekraïners, statushouders (Huisvestingswet):
Er wordt gewerkt aan een Strategische kadernota

- 2. Project Flexwonen gaat over realiseren van Flexwoningen. Dit project draagt een steentje bij aan de opgave statushouders.



Voor wie is een Flexwoning?

Waarom samenwerken met de corporatie?

Wat is een Flexwoning?

Wat is tijdelijk?

Wat is Flexwonen?

Hoe worden omwonenden betrokken?

Hoeveel Flexwoningen?

Waarom grond van gemeente of woonstichting?

Waar komen Flexwoningen?

Flexwonen?



gemeente Hilvarenbeek

Flexwonen



Flexwonen

- Flexwonen zorgt voor snelle woonoplossingen en ontwikkelt zich naast het reguliere huren en kopen tot een opkomend nieuw onderdeel van de woningmarkt. Tenminste één van de volgende aspecten heeft een tijdelijk karakter:
 - *de woning zelf*
 - *de bewoning of*
 - *de locatie*
- Het project Flexwonen richt zich op de realisatie van verplaatsbare/demontabele woningen op tijdelijke locaties.



Tijdelijk

- Tijdelijkheid is geborgd in de Vergunning
- Maximaal 15 jaar onder de Omgevingswet
- Een vervolglocatie is noodzakelijk:
 - Opnieuw tijdelijk
 - Permanent



gemeente Hilvarenbeek

Flexwoningen



Wat is een Flexwoning?

- Verplaatsbare zelfstandige woning
- Voldoet aan de eisen voor permanente woning
- Heeft een beperkte oppervlakte en inhoud (ca. 150 m³)
- Is een betaalbare huurwoning (sociale huur)
- Afwijkende parkeernorm: 0,8 per woning
- Woonstandaard 3.0 (PMC 12 en 13) als uitgangspunt
- Grondgebonden of gestapeld (max. 3 bouwlagen)
 - Voorkeur voor grondgebonden



PMC 12

Eerste aftoppingsgrens

Grondgebonden en/of gestapeld tot 3 lagen

- Woon / Slaapkamer voor één en twee persoonshuishouden
- Pantry
- Badkamer
- Toilet (kan in combinatie met de badkamer)

25 - 42 (m²)

3,5 - 5,0



PMC 13

Tweede aftoppingsgrens

Grondgebonden en/of gestapeld tot 3 lagen

- Woonkamer voor een gezin
- Slaapkamer (2x)
- Keuken
- Badkamer
- Toilet (kan in combinatie met de badkamer)

43 - 55 (m²)

3,6 - 7,6

Woonstandaard 3.0

www.conceptueelbouwen.nl



gemeente Hilvarenbeek





gemeente Hilvarenbeek





gemeente Hilvarenbeek

Hoeveel Flexwoningen?



Hoeveel Flexwoningen?

- Woonstichting Leystromen en gemeente Hilvarenbeek hebben de ambitie om 40 flexwoningen te realiseren

40 flexwoningen



gemeente Hilvarenbeek

Voor wie is een Flexwoning?



Voor wie?

- Sociale huurwoningen
- één- en twee persoonshuishoudens
- Per project Flexwoningen een mix van doelgroepen (Magic Mix),

- Eerste toewijzing:
 - Signaalwaarde 15% bijzondere doelgroepen (uitstromers en statushouders), met een maximum van 30%.
 - Tenminste 50% resterende woningen met voorrang toegewezen aan (oud) inwoners van de gemeente in eerste instantie aan jongeren tot 30 jaar.
 - Resterende woningen regulier toewijzen volgens WIZ (Woning in Zicht)

- Vanwege de doelgroep is samenwerking met Woonstichting logisch.



gemeente Hilvarenbeek

Waar komen Flexwoningen?



Waar komen de Flexwoningen?

- Nog niet bekend
- Locatieonderzoek is gestart
- Rond zomer '24 zicht op welke locaties nader bekeken worden.
- Uiteindelijk in december '24 locatiebesluit door gemeenteraad.



Locatieonderzoek

- In de kern of in rand van 200 meter er omheen
- Niet op locaties waar reguliere woningbouw gepland staat binnen tien jaar
- Grond in eigendom bij gemeente of woonstichting
- Minimaal 10 woningen per locatie, voorkeur woonstichting gaat uit naar minimaal 20 woningen per locatie
- Voorkeur naar locaties die onbebouwd zijn
- Locatie moet voldoen aan ‘goede ruimtelijke ordening’



Locatieonderzoek

Stap 1: Eigen gronden in de kern of in de rand (200m) (of van Leystromen)

Indien stap 1. Geen geschikt locaties oplevert dan:

Stap 2: Eigen gronden buitengebied (of van Leystromen)

Indien stap 2 geen geschikte locaties oplevert dan:

Stap 3: locaties derden in kern of in de rand (200m)

- Keuze maken of de locatie wordt verworven of dat de gemeente faciliteert [in beide gevallen leidt dit tot vertraging vanwege noodzakelijke onderhandelingen en besluitvorming. In geval van verwerving tussen gemeente en verkopende partij. In geval van faciliterende rol tussen corporatie en verkopende partij].
- Strategische locaties / 15-20 jaar / Omgevingsvisie / Provinciaal beleid

Indien stap 3 geen geschikte locaties oplevert dan:

Stap 4: locaties derden in buitengebied

- Keuze maken of de locatie wordt verworven of dat de gemeente faciliteert [in beide gevallen leidt dit tot vertraging vanwege noodzakelijke onderhandelingen en besluitvorming. In geval van verwerving tussen gemeente en verkopende partij. In geval van faciliterende rol tussen corporatie en verkopende partij].
- Strategische locaties / 15-20 jaar / Omgevingsvisie / provinciaal beleid

Indien stap 4 geen geschikte locaties oplevert dan:

Stap 5: Eigen gronden binnen lopende grondexploitaties (ontwikkeling binnen tien jaar) overwegen

- Bijzondere aandacht voor de contractuele verplichtingen, financiële gevolgen

Indien stap 5 geen geschikte locaties oplevert dan:

Stap 6: geen ruimte voor Flexwoningen in Hilvarenbeek



gemeente Hilvarenbeek

Hoe worden omwonenden betrokken?



Hoe worden omwonenden betrokken?

- Betrokkenheid gedurende gehele proces
- Eerste stap: *informatiebijeenkomst*
- Locatiekeuze



Collegebesluit, zomer 2024

Locatie in beeld

Naar omgeving toe

Opstellen concept
kavelpaspoort

Naar omgeving toe

Definitief maken
kavelpaspoort

- Hoe tot besluit is gekomen (informereren)
- Wat vindt u belangrijk? (raadplegen)
- “stedenbouwkundig kader”
- Betrekken opmerkingen omgeving
- Presenteren concept kavelpaspoort (informereren)
- Raadplegen omgeving
- Collegebesluit, najaar 2024
- Informeren omwonenden



Definitief kavelpaspoort

Collegebesluit

Commissie

Gemeenteraad

Locatiekeuze definitief

Uitwerking plannen

- Omgeving informeren over raadsbesluit
- December 2024

Community building

Binnen de kaders wordt de omgeving betrokken om het plan voor de locatie verder mee uit te werken



gemeente Hilvarenbeek

Community building



gemeente Hilvarenbeek

Vragen?

Presentatie wordt toegezonden!



gemeente Hilvarenbeek

Op de hoogte blijven
mail naar:

flexwoningen.hilvarenbeek@leystromen.nl



gemeente **Hilvarenbeek**

