



VERVOLG WONEN HEELWEG

Heelweg, 10 December 2019



VERVOLGACTIES

Aanbevelingen – komen tot concrete projecten door het leveren van maatwerk

1. Gesprekken voeren vanuit behoefte enquête
2. Advies bij indienen woningbouwinitiatieven (vanaf 1 april alle kaders helder)
3. Met jongeren / ouderen / doorstromers in gesprek over vervolg
4. Shortlist geschikte locaties voor betaalbare woningen
5. Contact leggen eigenaren panden / gronden die mogelijk vrijkomen / beschikbaar zijn
6. Rol van initiatiefgroep: benaderen eigenaren en inwoners met interesse.



IN GESPREK:

Drie groepen:

Starters/jongeren, doorstromers, ouderen

Starters /jongeren: 10 binnen twee jaar

- Urgentie verschilt: binnen twee tot vijf jaar verhuizen
- Beperkte budgetten, voorkeur voor koop
- Vooral alleenstaanden hebben te weinig vermogen voor een koopwoning

Doorstromers: 8 binnen twee jaar

- Huurders zoeken betaalbare koop/huur, koopdoorstromers een grotere woning
- Sommigen ook bereid tot gecombineerd wonen met meerdere leeftijden

Ouderen: 2 binnen twee jaar

- Diverse groep, afhankelijk van mobiliteit
- Ondernemend, deel van de groep wil ook (vernieuw)bouwen
- Wonen met kinderen ook een optie



INDIENEN WONINGBOUWINITIATIEVEN

‘Niet sturen op aantallen maar op kwaliteit’

Basiscriteria beoordelen woningbouwplannen:

1. De behoefte is aangetoond.
2. Voorrang transformatie bestaand (leegstaand) vastgoed: zowel verbouw/ herbestemming als nieuwbouw na sloop.
3. Inbreiding gaat voor uitbreiding. Hierbij wordt rekening gehouden met de opgaven op het gebied van klimaatadaptatie en hittestress.

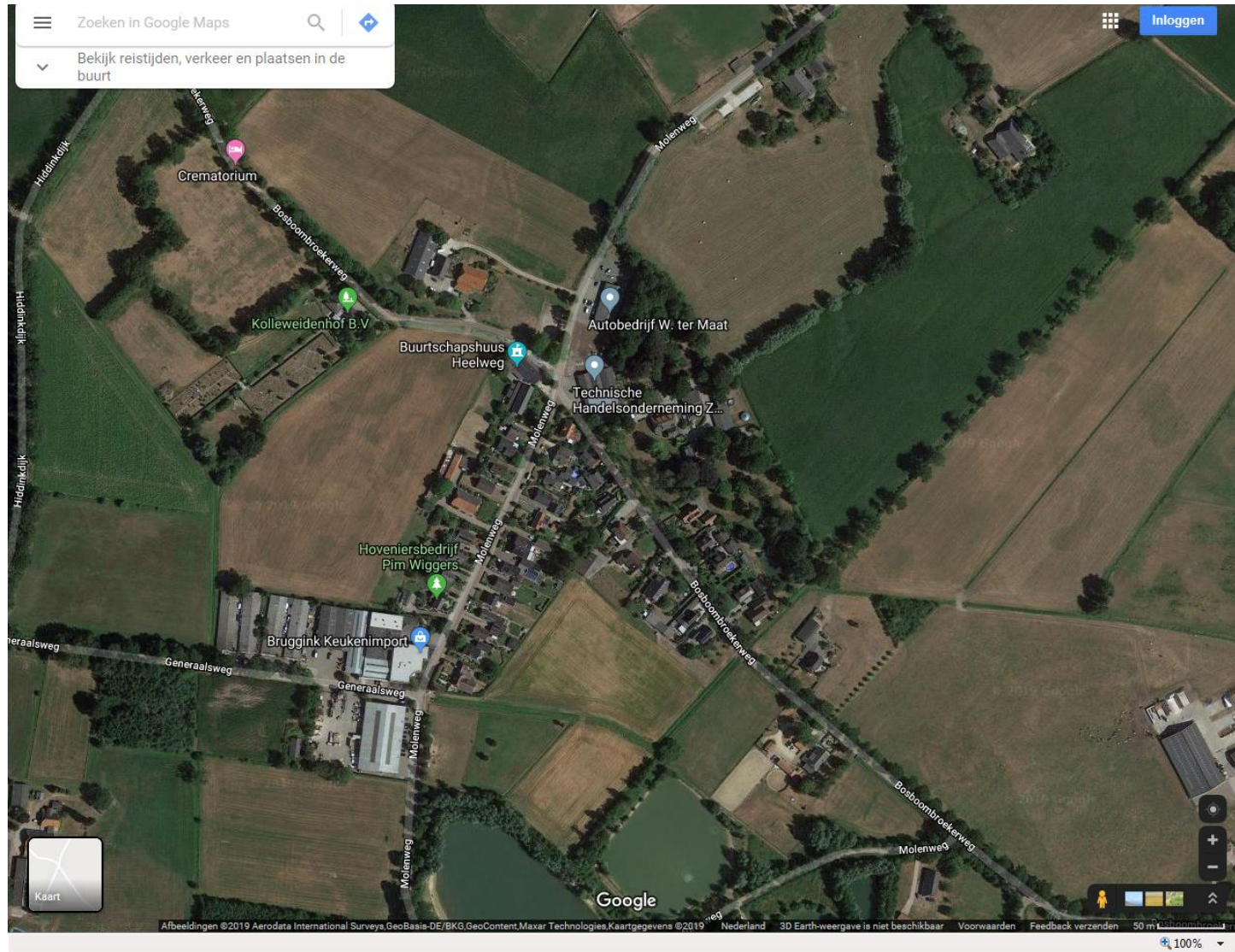
Focus ligt op het realiseren van:

- betaalbaar aanbod voor onder andere starters (betaalbare woningen) en senioren (LLB)
- kleinschalige projecten die passen bij de identiteit, uitstraling en stedenbouwkundige structuur van de kern of het gebied
- Wat wel / wat niet:
- Vanaf wanneer:

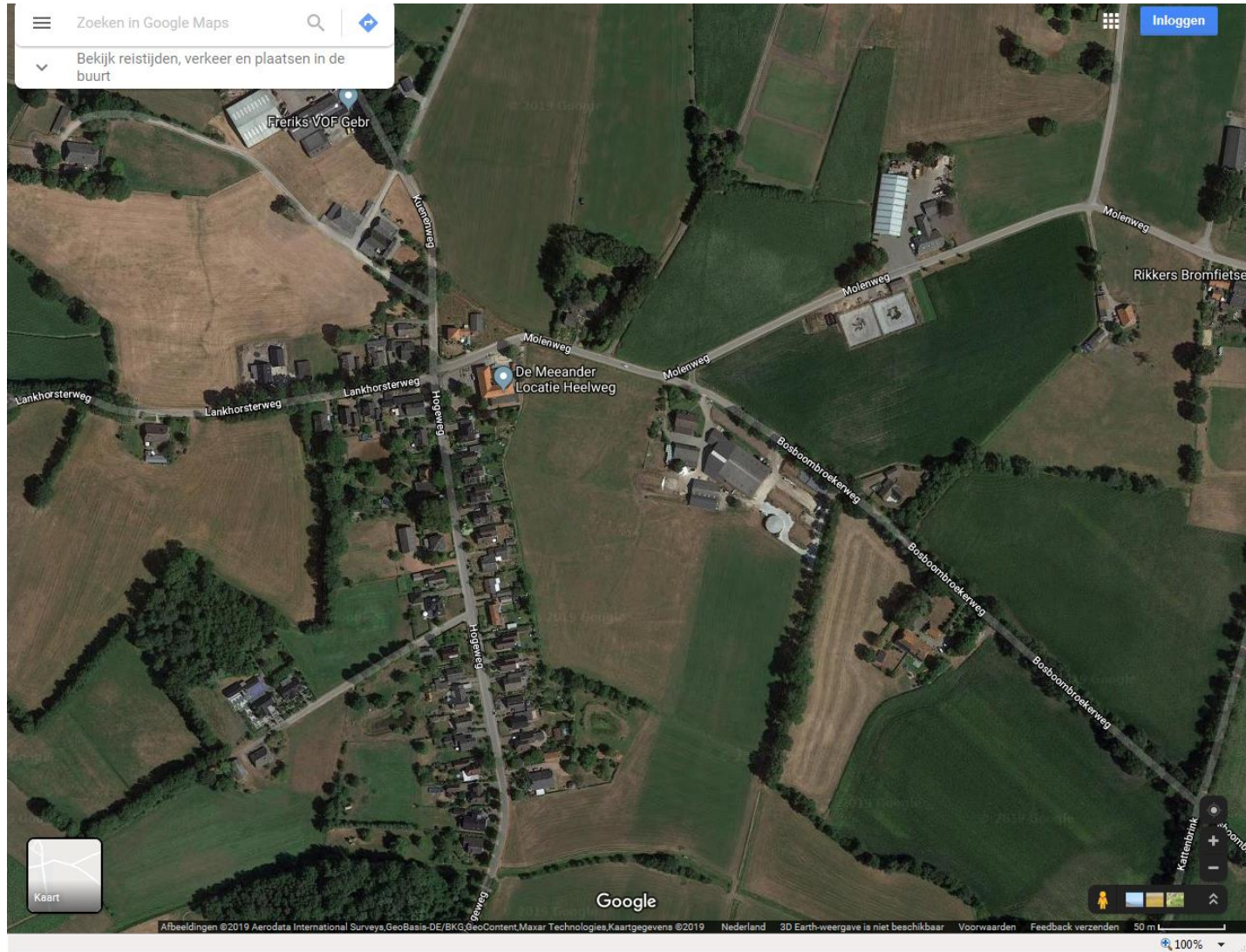
Mogelijke locaties Heelweg

- Voor gezamenlijke initiatieven kijken we naar Heelweg Oost- en West
- Voor individuele woningbouwinitiatieven binnen de kernen en in het buitengebied: indienen via gemeente
- Aantal locaties bekeken / bezocht afgelopen week

Mogelijke locaties Heelweg



locaties



Voorbeelden - inspiratie



CPO Schildersoord - Zelhem



Proefverkaveling



Definitieve verkaveling





Voorgevel

bemr. 10

bemr. 09

bemr. 08

bemr. 07

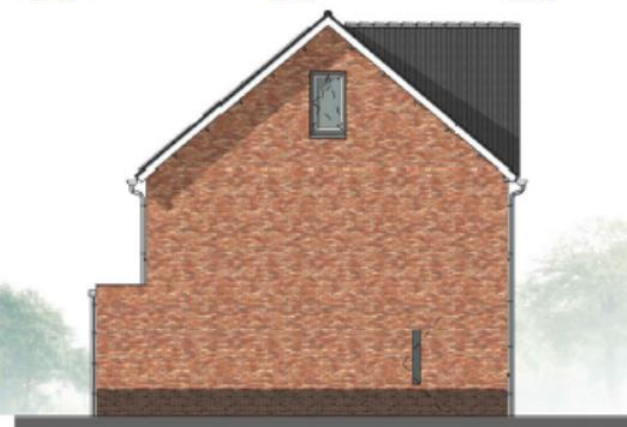
bemr. 06

bemr. 05



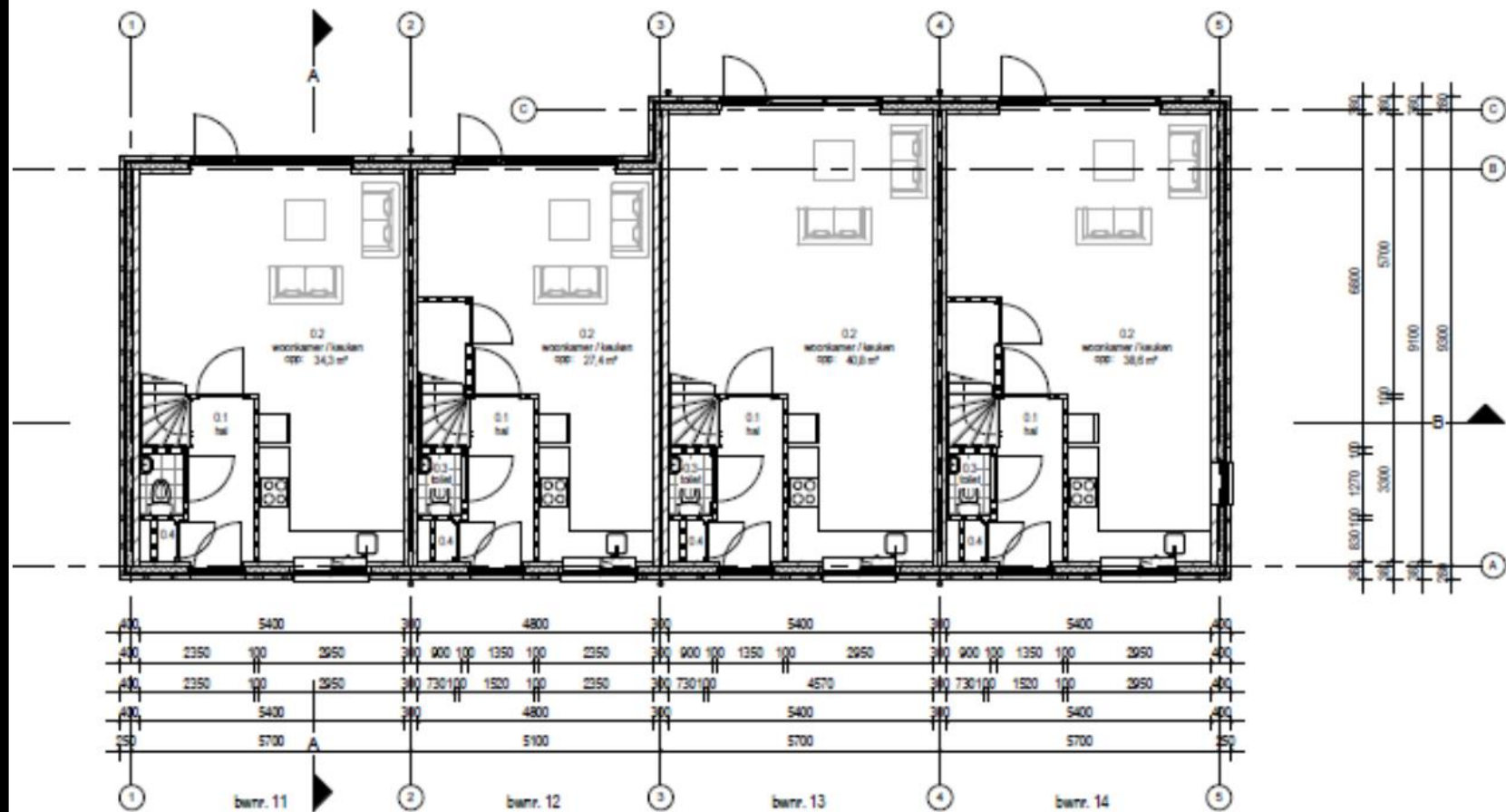
Rechteraevel

bemr. 04

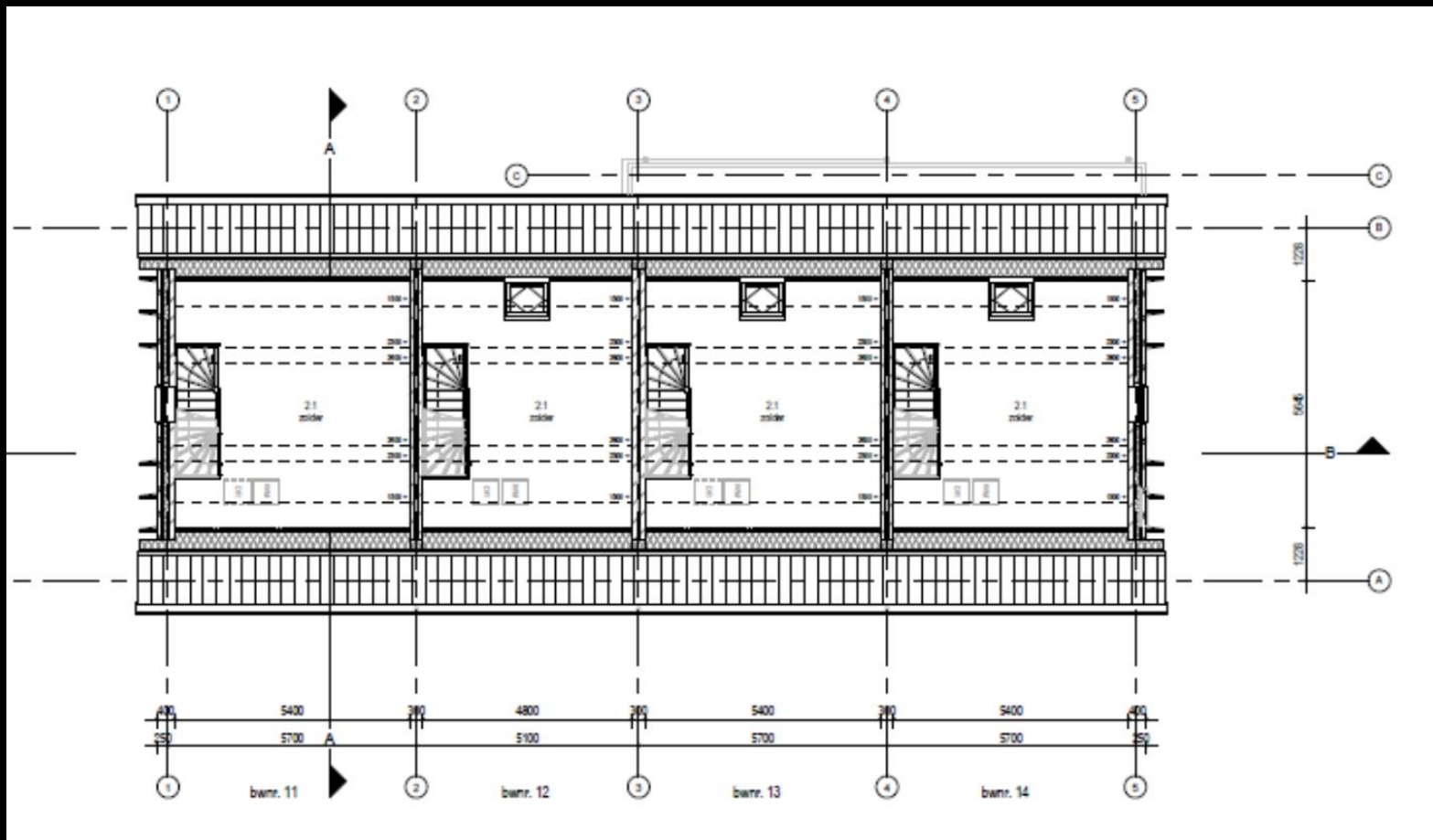


Linkeraevel

bemr. 03



Plattegronden - BG



Zolder

Optimaat

House2Start

Twée compacte concepten

Optimaat woningen

Optimaat woningen

Samenwerking van:

- KlokGroep (ontwikkeling en bouw),
- inTex (ontwerp),
- Emergo Prefab (houtskelet en casco),
- Van Lossergroep (installaties)
- Kumij (kozijnen)
- Compact, betaalbaar, duurzaam, energiezuinig en comfortabel,
- De bouwkosten zijn laag, toepasbaar op bestaande funderingen, in te passen in vrijwel ieder stedenbouwkundig plan en de assemblagetijd is zeer kort.
- Onderhoudsarm, energiezuinig én All-Electric

<https://www.youtube.com/watch?v=r1AvH6MTk8c>



Optimaat woningen

- Houtskeletbouw
- Binnenwerkse maat van 6 bij 6 meter
- Kleine kavel, inclusief een berging
- Verdiepingsvloer & vide
- Gebruiksoppervlak 57 m²
- Voldoet aan het Bouwbesluit
- Toepasbaar op bestaande fundering



Optimaat woningen – impressie interieur

- Alle materialen zijn circulair en demontabel
- Alleen hout uit verantwoorde bosbouw
- Hoge isolatiewaarde, pv-cellen wekken energie op. De EPC is in de basis 0,4



Optimaat woningen – impressie interieur

- Behangklaar opgeleverd
- Betonnen vloeren, kunststof kozijnen, cementgebonden sidings en de optionele steenstrips zijn onderhoudsarm en duurzaam
- Verschillende afwerkingspakketten



Optimaat woningen

- Prijs: vanaf € 98.000 per woning (op basis van een blok van vier woningen), inclusief btw, aansluitkosten, berging, keuken, badkamer en leges.
- Dit is exclusief de grond en afhankelijk van de grondgesteldheid
- Op verschillende manieren aan elkaar te koppelen: als rijwoningen en als dwarskappers, met de lage kant aan de voorkant of juist aan de achterkant, mede afhankelijk van de bezonning

House2Start

House2Start

- Circa 150 m³ in plaats van > 300
 - Circa 54 m m²BVO in plaats van 110 m²
 - Netto grondvlak 60 m² in plaats van 120
 - Minder:
 - Materiaalgebruik
 - Energieverbruik
 - Grondgebruik
 - Woning is 180 graden te draaien
- https://www.youtube.com/watch?time_continue=1&v=8jZujYMLJu8





House2Start

- Meerdere modules
- Modules worden op locatie geassembleerd (< 1 dag) en afgewerkt (2-3 dagen)
- Voldoet aan bouwbesluit
- Voorbereidingen minimaal & bouwtijd is snel



House2Start

- Hoge restwaarde, minder onderhoud
- Vanaf ongeveer € 500,=/maand aan woonlasten heb je circa 50 m2 bruto vloeroppervlak
- De keuken, apparatuur, verlichting en dergelijke blijven eigendom van de leverancier. Je betaalt voor de prestatie!



House2Start

- Er is geen afval tijdens het productieproces. Het huis is demontabel.
- De gevelbeplating is gemaakt van rijstschillen met steenzout en minerale olie.
- All electric: PV panelen leveren energie
- De energie vraag is beperkt: zwaar te isoleren, slim te ventileren en minder energieverbruik te stimuleren.
- Infrarood vloerverwarming, elektrische doorstroomelementen, slimme CO₂ gestuurde ventilatie en de best beschikbare apparatuur.

Voorbeelden CPO senioren / Levensloopbestendig





VARIANTEN ONTWIKKELING LOCATIE

- ➡ Zelfbouw - aan de slag als groep
(collectief particulier opdrachtgeverschap)
- ➡ Ontwikkeling en verkoop van de woningen
door marktpartij



VERVOLG

- Locatievoorkeur
- Benaderen eigenaar locatie – Dorpsraad / adviseur
- Groep – ondersteuning adviseur / ontwikkelaar:
 - Wijze van ontwikkeling
 - PvE aanscherpen incl. beschikbare budgetten
 - Procedures en vervolgtrajecten