

Inforonde gemeenteraad flexwoningen Haalderen

23 november 2023



Welkom!


gemeente lingewaard

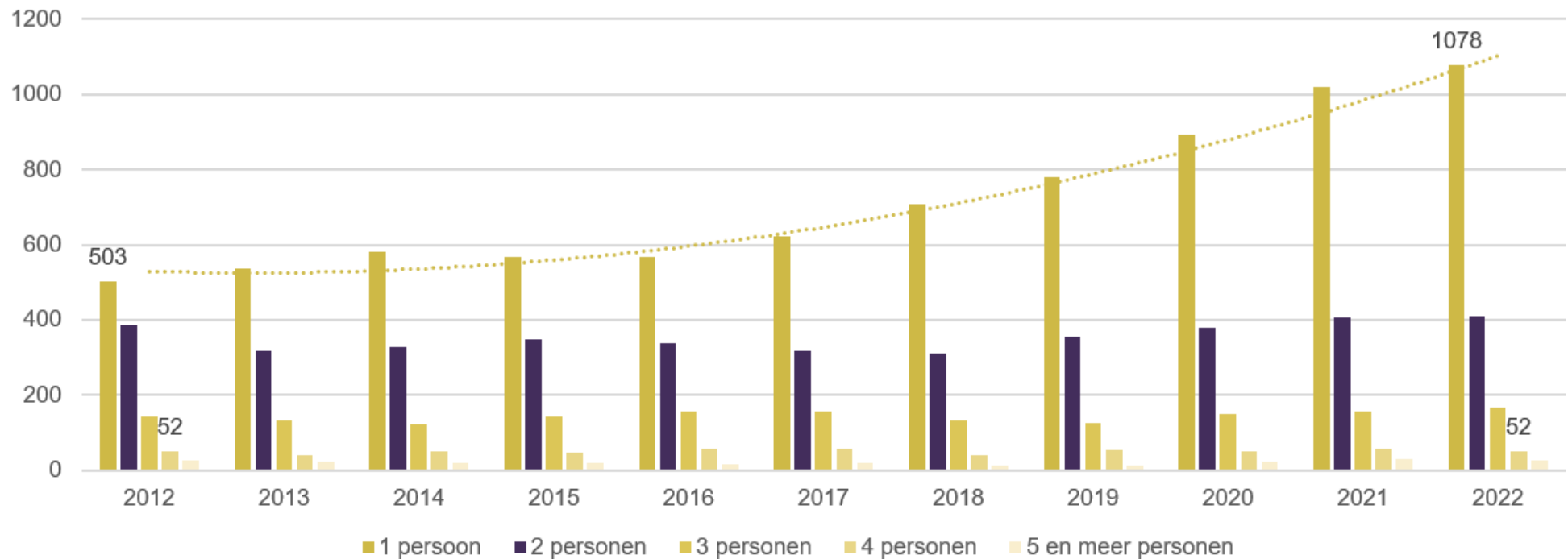

waardwonen

Inhoudsopgave

- Opdracht
- Trend
- Stedenbouw
- Gevarieerde mix
- Inkoop & kwaliteit
- Woonproducten
- Vergunningprocedure
- Financiën

Trend woningzoekenden

Woningzoekenden uit Lingewaard naar huishoudgrootte



Conclusie: behoefte kleinere huishoudens het grootst

Stedenbouw

- Waarom gekozen voor hout:
 - Past bij product flexwoningen
 - Natuurlijke uitstraling
 - Meest circulaire optie
- Trend naar kleiner bouwen vanwege demografische veranderingen
- Die trend is ook te zien in reguliere projecten

Gevarieerde mix

- Prettig leefbare buurt
- Mix van bewoners, inkomens en woningtypen
- Aandacht tijdens werving voor manier van wonen
- Ruimte voor toewijzing huurders met binding Haalderen
- Doelgroepen, ongeveer:
 - Starters (40%)
 - Regulier (33%)
 - Statushouders (20%)
 - Middeninkomens (7%)

Inkoop & kwaliteit van de woningen

- Ontwerp woningen en leverancier nog niet bekend
- Inkoop op basis van functionaliteit en gebruikskwaliteit, passend bij doelgroepen
- De bouwoplossingen, technieken en materialen zijn leveranciersafhankelijk
- Woningen voldoen aan bouwbesluit nieuwbouw (permanente bouw).
- Bijna energie neutraal (BENG), energielabel A+++
- Duurzaam en circulair (MPG score > 0,5, BCI > 0,6)
- Woningen zijn ontworpen tegen opwarming

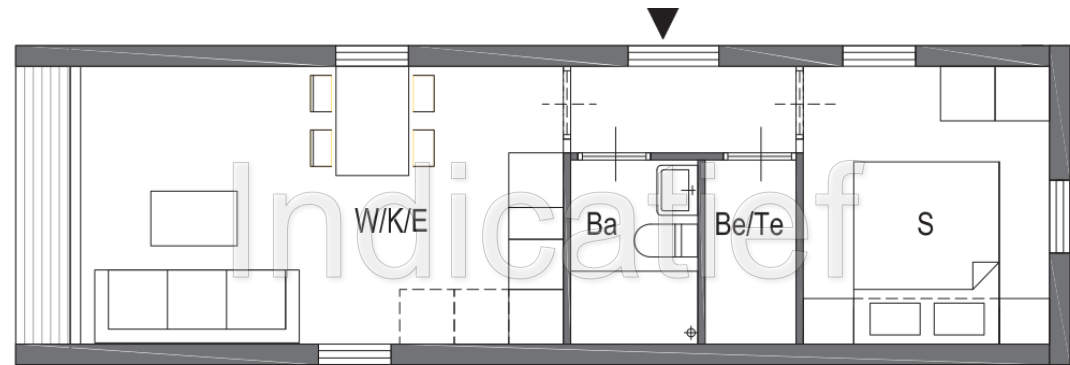
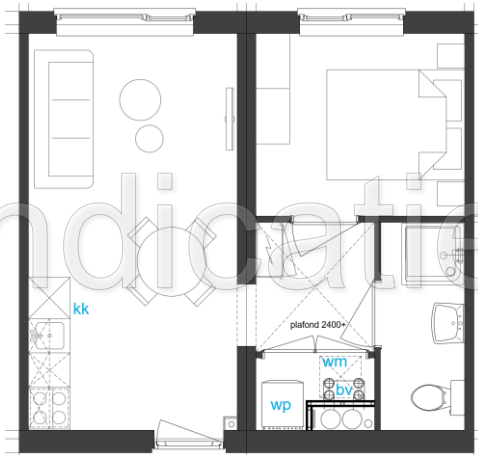
Woonproducten fase 1



product	Type A	Type B	Type C	Type D	Type E	
gebouwtype	Grondgebonden	Grondgebonden 2 laags	Grondgebonden 2 laags	Appartement, gestapeld tot 3 lagen	Appartement, gestapeld tot 3 lagen	
huurprijsgrenzen	Lage aftoppingsgrens	Hoge aftoppingsgrens	Liberalisatiegrens	Lage aftoppingsgrens	Hoge aftoppingsgrens	
beoogd gebruik	Een- tot twee persoons huishouden	Gezin	Gezin	Een- tot twee persoons huishouden	Gezin	
Gebruikskwaliteit						
Functionaliteit woning	• Woon / Slaapkamer voor één en twee persoonshuishouden • Pantry • Badkamer • Toilet (kan in combinatie met de badkamer)	• Woonkamer voor een gezin • Slaapkamer (2x) • Keuken • Badkamer • Toilet (kan in combinatie met de badkamer)	• Woonkamer voor een gezin • Slaapkamer (2x) • Keuken • Badkamer • Toilet (kan in combinatie met de badkamer)	• Woon / Slaapkamer voor één en twee persoonshuishouden • Pantry • Badkamer • Toilet (kan in combinatie met de badkamer)	• Woonkamer voor een gezin • Slaapkamer (2x) • Keuken • Badkamer • Toilet (kan in combinatie met de badkamer)	
Gebruiksoppervlakte	25 – 42 m ²	43 – 55 m ²	56 – 65 m ²	25 – 42 m ²	43 – 55 m ²	
Gemiddeld GO	33,5 m ²	49 m ²	60,5 m ²	33,5 m ²	49 m ²	
Programma fase 1						
Aantal	9	6	10	12	12	Totaal 49
percentage	18%	12%	20%	24%	24%	100 %

Woonproducten (indicatief want inkoop volgt nog)

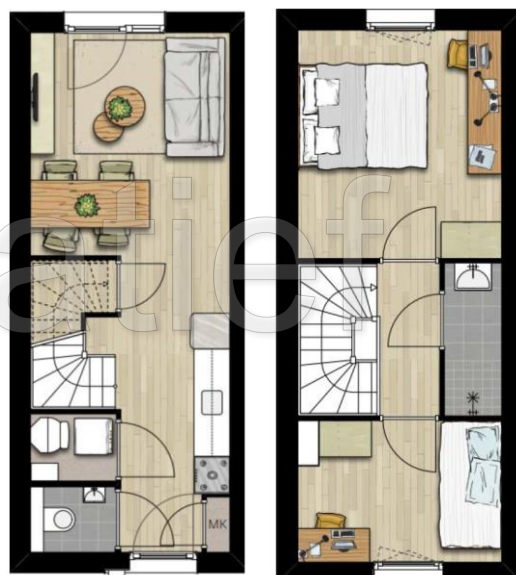
Ongeveer 40% van de woningen fase 1: met 1 slaapkamer



Woonproducten (indicatief want aanbesteding volgt nog)



Appartement, ca. 50m²



1 verdieping



2 verdiepingen

**Ongeveer 60% van de woningen fase 1:
met 2 slaapkamers**



3d impressie

Vergunningprocedures

December 2023:

Aanvraag planologische afwijking 130 flexwoningen en bouwrijp maken

rol van de raad: Verklaring Van Geen Bedenkingen

aanvraag: door gemeente (onder de huidige wetgeving)

September 2024:

Aanvraag bouwen 50 woningen

rol van de raad: bindend advies

aanvraag: door Waardwonen (reguliere procedure

Omgevingswet)

- Deze weg is nu het snelst om de eerste 50 woningen te realiseren.

Financiën

- Grondexploitatie is vertrouwelijk
- Vanwege belang forse investering van:
 - 5 miljoen euro
 - als gevolg daarvan een jaarlijkse rentelast vanaf 2029 van €150.000,-