



MOOI WONEN GEESTEREN

K. X. W.

Bevallen van de Gemeente Berkelland | 18 Januari 2017



Bijeenkomst 21 februari 2019

Programma

20.00 uur Opening Projectgroep Mooi Wonen Geesteren

20.10 uur Woonbeleid gemeente Berkelland

- Terugblik proces om tot visie op wonen te komen in Geesteren
- Wat is er aan de hand in de woningmarkt in Berkelland
- Huidige woningvoorraad en huishoudsamenstelling in Geesteren
- Opgave in Geesteren

20.50 uur Vraaggestuurde Nieuwbouw

- Aanpak
- Regelgeving en processtappen Ruimtelijke Ordening
- Subsidieregelingen (Provincie Gelderland en Gemeente Berkelland)

21.15 uur Inspiratie en vervolgstappen

Doel van de avond

- Terugblik
- Woonbeleid gemeente Berkelland
- Inspiratie over verschillende woonconcepten
- Opnieuw inventariseren woonbehoefte
- Vervolgstappen

Doel project Mooi Wonen Geesteren

Goed wonen nu en in de toekomst

- A. Evenwichtige woningmarkt (voldoende en passende woningen) = waarde behoud
- B. Doorstroming: zodat mensen in de juiste woning kunnen wonen en de bestaande woningvoorraad optimaal benut wordt
- C. Investeren in de bestaande woningvoorraad zodat die klaar is voor de toekomst

Terugblik

- Bewonersbijeenkomsten
- Woon enquête
- Verdiepende gesprekken
- Diverse data geanalyseerd
- Uitdagingen vertaald naar projecten



Woonbeleid Berkelland

Anja van Maren (gemeente Berkelland)

Wat is er aan de hand in de woningmarkt van Berkelland?

Mismatch vraag en aanbod bestaande woningen

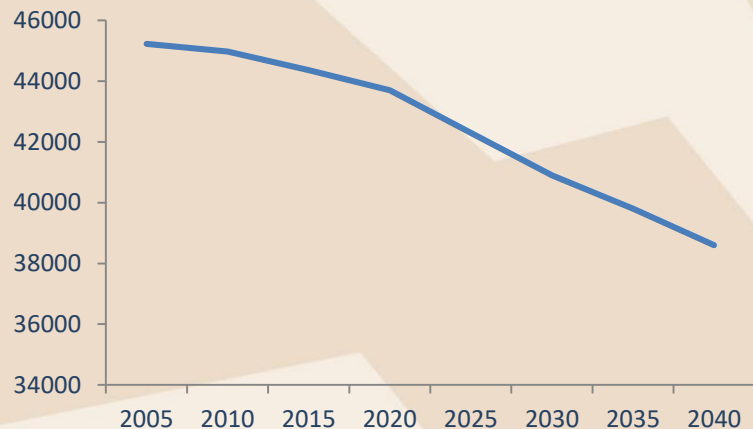


Beperkte behoefte aan extra woningen

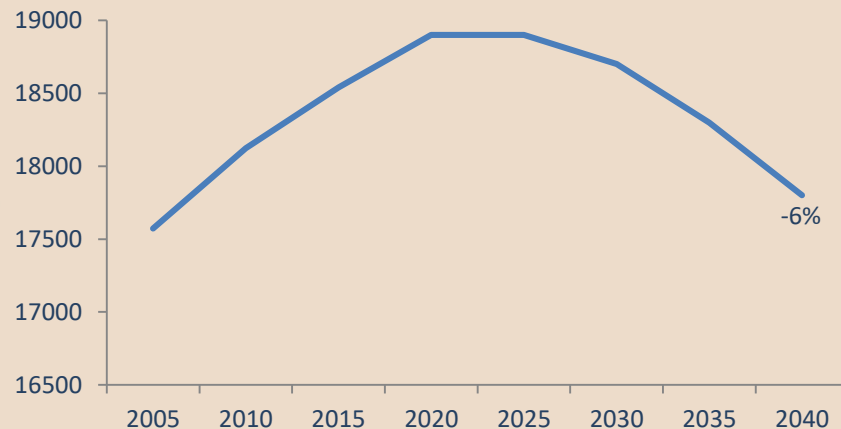
Leegstaand zakelijk en maatschappelijk vastgoed

Bevolking- en huishoudensontwikkeling

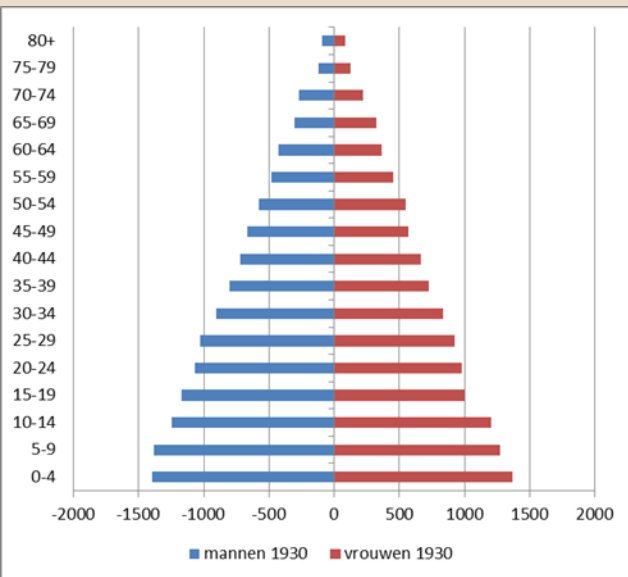
Bevolkingsontwikkeling en prognose 2005-2040 Berkelland



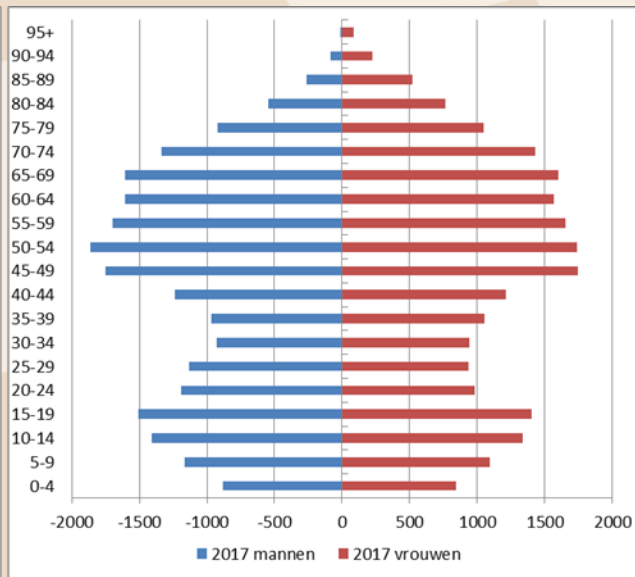
Huishoudensontwikkeling en prognose Berkelland 2005-2040



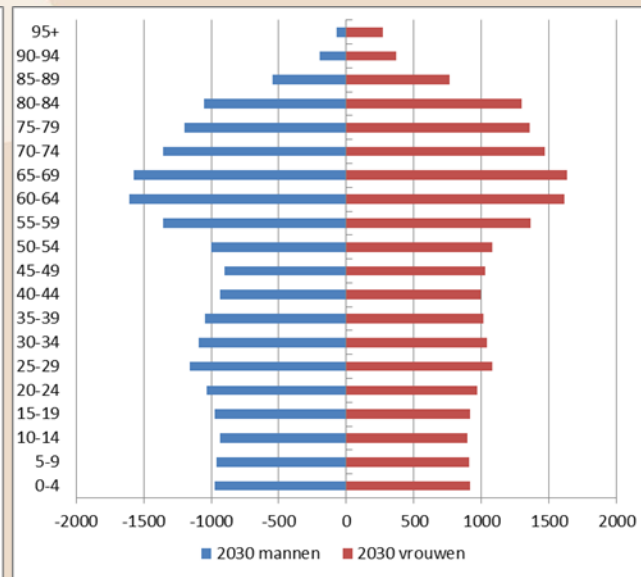
Bevolkingsopbouw Berkelland



1930: bevolkingspiramide
veel gezinnen met kinderen,
weinig ouderen



2017:
Weinig gezinnen,
veel ouderen, ook 80+



2030: vergrijzing zorgt voor
veel vrijkomende woningen

Vraagstuk: gedateerde woningen



Heerlijk thuis in huis



 comfort  energie  veiligheid

NIEUW
IN BERKELLAND!

Doe het **woongeluk**
gesprek

Contouren woonbeleid



Hoe zit het nu?

Huidige woningvoorraad:

Totaal: 505

Kern: 230

Buitengebied: 275



Meer dan de helft van het aantal
woningen is vrijstaand.



Gemiddelde WOZ-waarde hoger dan
landelijk gemiddelde.



83 huishoudens 75 jaar of ouder.

(Aantal huishoudens bepaalt hoeveelheid
woningen)



2018-2030



En daarna?

Daling aantal huishoudens.

Gevolg: overschot aan woningen:



2030: 5-10 minder
woningen.

2040: 30 -35 minder
woningen.



2018



Dat betekent:

Nu te weinig passende woningen en weinig
lokale doorstroming, Ouderen blijven zitten,
jongeren trekken weg en midden generatie
kan geen vervolg stap maken in
wooncarrière.



2018-2030



Dat betekent:

Het is de uitdaging om de periode tot 2030
van te weinig, passende woningen naar te
veel woningen te overbruggen!

De woonuitdagingen voor Geesteren

1. Een passende plek voor starters – waar sta ik en waar start ik?
2. Kwalitatieve match tot stand brengen – je geeft je geld maar 1 keer uit
3. Weinig lokale doorstroming – het tevreden babyboomeffect?
4. Investeren in bestaande woningvoorraad – op weg naar het duurzaamste dorp van Gelderland

Gestart met twee projecten

1. Passende vervolgstap in wooncarrière
2. Mooi oud worden in Geesteren

En nu (opnieuw) woonbehoefte inventariseren – om te kunnen starten met verkenningen voor **Vraaggestuurde nieuwbouw** – wat niet in te vullen is in bestaande woningvoorraad

- **Vraaggestuurde nieuwbouw
regelgeving en processtappen RO**

Charles Obdeijn (gemeente Berkelland)

Vraaggestuurd, ...Ja, mits

- Behoefte is aantoonbaar; mensen bekend, wensen en eigen mogelijkheden bekend. (Invullen woonwensenformulier en inleveren, zie formulier!)
- Woonanalyse toont de mis match aan; er is sprake van een onvervulbare vraag bij de huidige voorraad.
- Minimale omvang bouwende groep: x huishoudens (minimale rendabiliteits-omvang);

Collectief Particulier Opdrachtgeverschap

- Initiatief bij de mensen zelf, betrokkenheid onderling en kostenbesparing.
- Je maakt je eigen keuzes: partijen waar je mee samenwerkt, indeling van de woning, buitenkant van de woning etc.
- De woning is veel energiezuiniger dan een bestaande woning.
- Je woonlasten (hypotheek+energielasten) zijn daardoor waarschijnlijk een stuk lager.
- De woning voldoet aan de laatste eisen.
- De rente is laag.
- Gewoon, omdat het in praktijk erg leuk blijkt te zijn om je eigen plan te ontwikkelen!!

Collectief Particulier Opdrachtgeverschap

- [Wat is CPO](#)
- [Vriendengroep vindt geen betaalbare huizen en bouwt eigen straat](#)

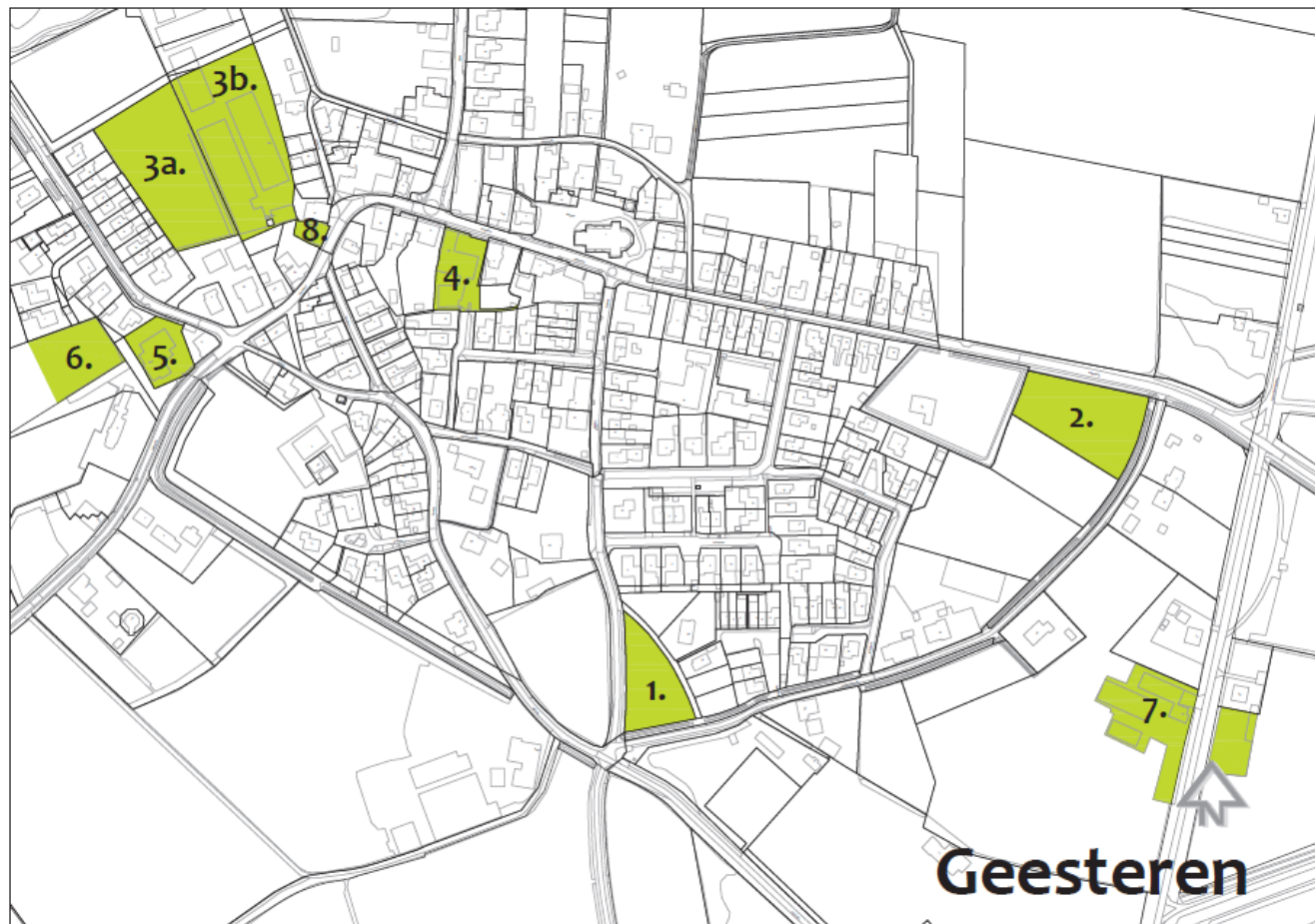
CPO-proces: hoe gaat dat in zijn werk?

1. Interesse in een eigen woning (ver-)bouwen
2. De groep organiseert zich (en richt een CPO-vereniging of stichting op bij de notaris)
3. Locatie keuze met gemeente/derden en verwerving
4. Selectie van een procesbegeleider (verplichte subsidievoorwaarde, sterk aanbevolen)
5. Inventariseren woonwensen, budget, planning
6. Afstemming en overeenkomst gemeente (bestemmingsplan, vooronderzoeken)
7. Selectie van een architect en/of aannemer
8. Uitwerken van schets naar voorlopig ontwerp naar definitief ontwerp (overleg welstand/gemeente)
9. Omgevingsvergunning aanvragen
10. Start bouw
11. Oplevering
12. Woonwens gerealiseerd!

Locatiekeuze: Ruimtelijke Ordening (1)

- Locatieverkenning
 - Herbestemming leegstaand vastgoed mogelijk?
 - Inbreiding versus uitbreiding
- Mogelijkheden verwerving locatie
- Overleg provincie: Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik

Bestuurlijk akkoord: voortgang



Verkenning mogelijke ontwikkellocaties

Ruimtelijke Ordening (2)

- Analyse (potentiële) locaties (div. aspecten)
 - Archeologie/bodem
 - Cultuurhistorie
 - Stedenbouw (ruimte versus behoefte)
 - Externe veiligheid
 - Geluid en geur
 - Lichthinder, luchtkwaliteit
 - Milieuzonering en natuur

Ruimtelijke Ordening (3)

Vervolg:

- Stedenbouwkundige verkenning en financiële haalbaarheid
- Overeenkomst (incl. bijdrage transformatie)

Bestuurlijk akkoord: locatiekeuze en afwegingen, uitgangspunten, voorbereidingskrediet

- Stedenbouwkundig plan
- Bestemmingsplan en benodigde vooronderzoeken
- Grondexploitatie/kostenverhaal

Raadsakkoord: financieel/ruimtelijk kader: uitvoeringskrediet

- Bouwrijp maken en kaveluitgifte

Financiële regelingen

Gemeente Berkelland (starterslening)

Provincie Gelderland (Regeling CPO)

Starterslening



Voor wie

- Mensen tot 40 jaar, eerste koopwoning
- Voor nieuwbouw in de kleine kernen (tot € 200.000) en bestaande woningen tot € 200.000 (incl. verbeterkosten)

Wat

- Aanvullende hypothecaire lening tot 100% van de waarde
- Rente 2,9%, 1^e drie jaar geen maandlasten

Provinciale regeling CPO

- De provincie Gelderland ondersteunt initiatiefnemers die samen willen (ver)bouwen met een processubsidie in de opstart- en haalbaarheidsfase.
 - Dit kan zowel voor huur- als koopwoningen
 - Nieuwbouw en verbouw (leegstaande gebouwen zoals scholen e.d.)

CPO Haalbaarheidssubsidie

- Minimaal 3 woningen (liever meer, ivm schaalvoordeel)
- Intentieverklaring / overeenkomst gemeente (format)
- Intentieverklaring / overeenkomst grond / gebouw eigenaar (format)
- **12.000 euro (14.500 euro bij sloop / transformatie) voor:**
 - Oprichten vereniging
 - Inhuur onafhankelijke deskundige (procesbegeleider en architect) voor intentieverklaringen
 - Het opstellen van het projectplan met conclusie haalbaarheid (format)

CPO Subsidie in de vorm van renteloze lening

- Projectplan met positieve conclusie over haalbaarheid
- Individuele financieringstoetsen
- Terugbetaling in 1 keer door het collectief, bij start bouw
- Lening is mogelijk voor koopwoningen waarbij de gemiddelde stichtingskosten beneden de NHG grens ligt
- Onafhankelijke procesbegeleider, met ervaring CPO

Maximaal 7.500 euro per woning, max. 150.000 euro per nieuwbouwproject.

Of;

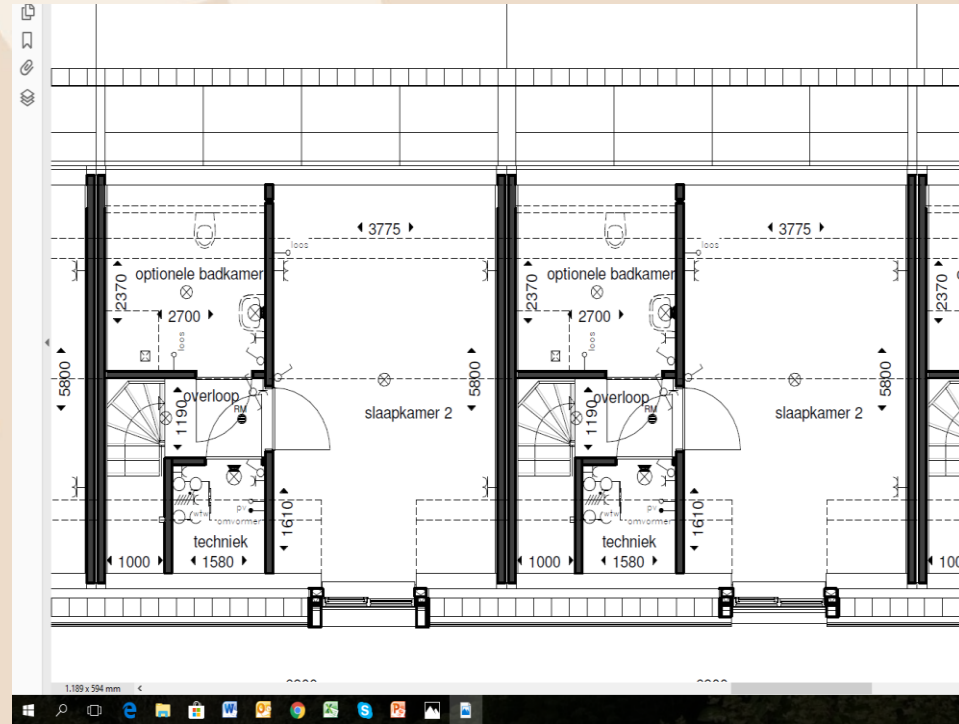
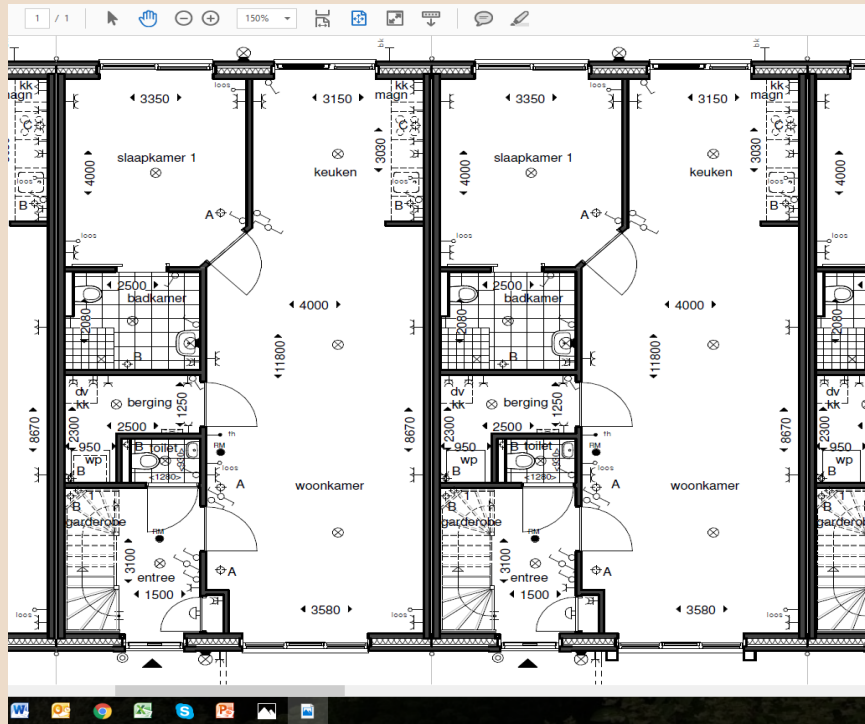
Maximaal 10.000 euro per woning, max. 200.000 euro bij sloop / transformatie, als tegemoetkoming deel ontwikkelkosten (max. 65 %)

INSPIRED
GET IT
★

Levensloop bestendige woningen



Plattegrond







STEEUWIJK SCHOOLSTRAAT SENIORENWONINGEN



Tiny houses



Eerste project
in Nederland.
De woningen
(met
zonnepanelen)
kosten circa
€80.000,- excl.
kavel en er zijn
geen
energielasten

Tiny houses



Woonwens

- Klein huisje, prefab of kit huis
- Energieneutraal / off-grid
- Groene locatie, rand van het dorp, bomen planten
- Vast / tijdelijk

A-frame



Volgende stap

- Locatie, vast/tijdelijk en voorzieningen moeten duidelijk zijn voor verder ontwerp.
- Gesprek met geïnteresseerden en gemeente?



Woongroep voor ouderen, zoals de Knarrenhof, wint aan populariteit

Het rijtjeshuis is nog altijd de onbetwistbare favoriet onder de Nederlandse senior, maar gezamenlijk wonen wint terrein. Zes op de tien ouderen ziet zichzelf in de toekomst wel wonen in een woongroep, waar gemeenschappelijke activiteiten worden georganiseerd en de bewoners elkaar helpen als dat nodig is. Dat blijkt uit een enquête van ouderensond Anbo onder 5700 ouderen.

De voorstanders hebben wel een paar voorwaarden: ze hechten nogal aan hun privacy en willen het liefst samenleven met gelijkgestemden, als alleenstaanden, homoëkskuelen, of mensen met dezelfde religie of levenshouding.

Volgens de Anbo komen alternatieve woonvormen nu amper van de grond, omdat het ontbreekt aan financiering of een goede locatie. Ook de gemeentelijke procedures zijn te stroperig, zegt woonvoerder Remie de Vries. „Als een particulier een woongemeenschap wil laten bouwen, duurt het gemiddeld acht jaar voor deze re-

staat. Dat is veel te lang.”

Ook het kabinet wil daar verandering in. Deze week bracht ze naar buiten dat ze – vanaf het voorjaar – 164 miljoen euro beschikbaar stelt voor nieuwe vormen van wonen en zorg voor ouderen. Initiatiefnemers worden straks geholpen bij de financiering met garantiestellingen of leningen. Het kabinet verwacht dit jaar bijna tweehonderd plannen te ondersteunen, als de bouw van een

hofsje of de verbouwing van een oud schoolgebouw naar appartementen voor ouderen. „Mooi dat het kabinet geld uittrekt, maar zorg ook dat gemeenten meer en sneller gaan bouwen”, zegt de Anbo.

In Zwolle duurde het zeven jaar voordat woongroep Knarrenhof werd opgeleverd. Vorig jaar verhuisden de eerste bewoners. De 48 koop- en huurwoningen zijn inmiddels zo populair dat er ruim

driehonderd mensen op de wachtlijst staan. Liedeke Reitsma (66), bewoner van het eerste uur en initiatiefnemer, geeft haar plekje mooi niet op. „Ik woonde voorheen op een flatje. Bah. Ik zocht een gelijkvloers comfortabel huis, met een tuintje, om oud in te worden. Ik hoef hier nooit meer weg.” De bewoners hebben een gemeenschappelijke tuin en activiteitenruimte, waar ze zelf borrels en creatieve workshops organiseren.

Niemand is verplicht om mee te doen. De hofruin en woningen worden door de ouderen – gemiddelde leeftijd 63 jaar – onderhouden. „Zelfs de dakgoten maken we zelf schoon. Op ons vak geen eikelje te plakken van oud, eenzaam of gestenwollen stok. We zijn gelijkgestemden, ofwel moderne ouderen die volop meedraaien in de maatschappij.”

De voordeuren van de Knarrenhof werden bewaakt aan de buitenkant van het hofsje geplaatst, zodat de bewoners hun privacy behouden. „Maar we houden wel links en rechts een oogje in het zeil. Vorige week kreeg ik zelf nog sponzaan hulp na mijn elleboogoperatie. De buren stonden op de stoep met maaïrtijden en bloemen, en deden zelfs een afspraak voor me. Heel fijn.”

In Zwolle wordt Knarrenhof wel eens vergeleken met een bejaardentehuis. „No way”, zegt de zesdiger-fal. „Ik verzuip me nog liever in het Zwarte Water dan in zo'n troosteloos tehuis te wonen, waar activiteiten zijn wegbezuinigd en je zit te wachten op de dood.”

Je oude dag slijten in een woongemeenschap?

Prima, zeggen ouderen, maar dan wel met gelijkgestemden.

Hanneke van Houwelingen

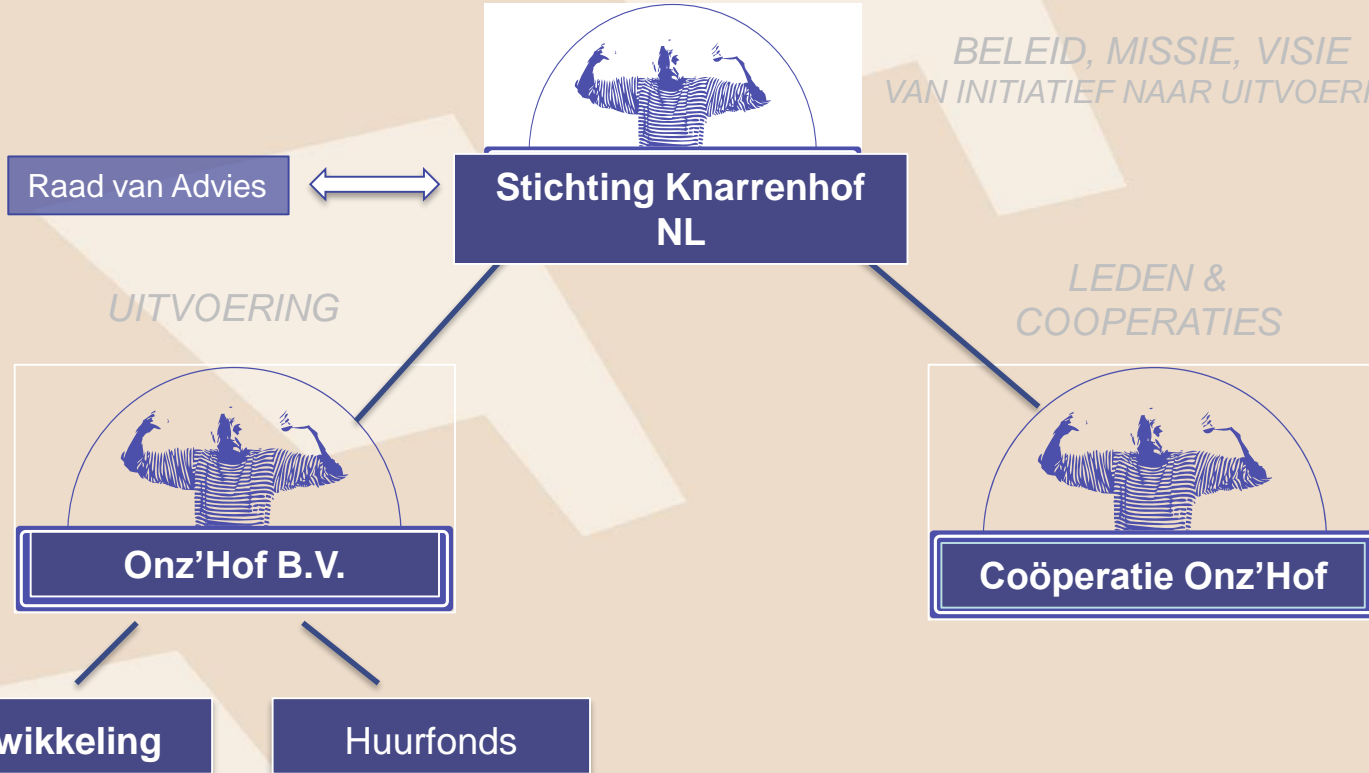
‘Ik hoef hier nooit meer weg’

▼ Liedeke Reitsma, een van de bewoners van de Knarrenhof (grote foto).



Woongroep voor ouderen, zoals de Knarrenhof, wint aan populariteit

*BELEID, MISSIE, VISIE
VAN INITIATIEF NAAR UITVOERING*



Waar we voor staan

Statutair doel Stichting Knarrenhof

- 1/ vrolijk, leuk & toekomstbestendig leven & wonen
- 2/ met optimale prijs-kwaliteit
- 3/ betaalbaar wonen: 0,5-3x modaal, huur en koop
- 4/ onafhankelijk, comfortabel, duurzaam
- 5/ samen! (Noaberschap, Wooncoöperatie, CPO)

“Eerst de Mensen, dan de Wensen, dan de Stenen”



Knarrenhof ontzorgt

- 1/ Binden en verbinden** (vormen van blijvende sociale gemeenschap)
- 2/ Organiseren** (rechtspersoon vereniging, bestuur, startkapitaal, info-avonden, VVE, VVB, wooncooperatie)
- 3/ Verwerven** (grond/ locaties, politiek/maatsch. steun, deelnemers, ook soort ballotage)
- 4/ Rekenen en Teken** (ontwerp woningen, exploitatie, tekeningen, vergunningen, aanbesteden)
- 5/ Voorfinanciering** (u betaalt pas als het doorgaat, wij nemen en organiseren de financiële risico's)
- 6/ Onderhandelen** (inkoopvoordeel naar leden: aannemer, grondeigenaar, gemeente)

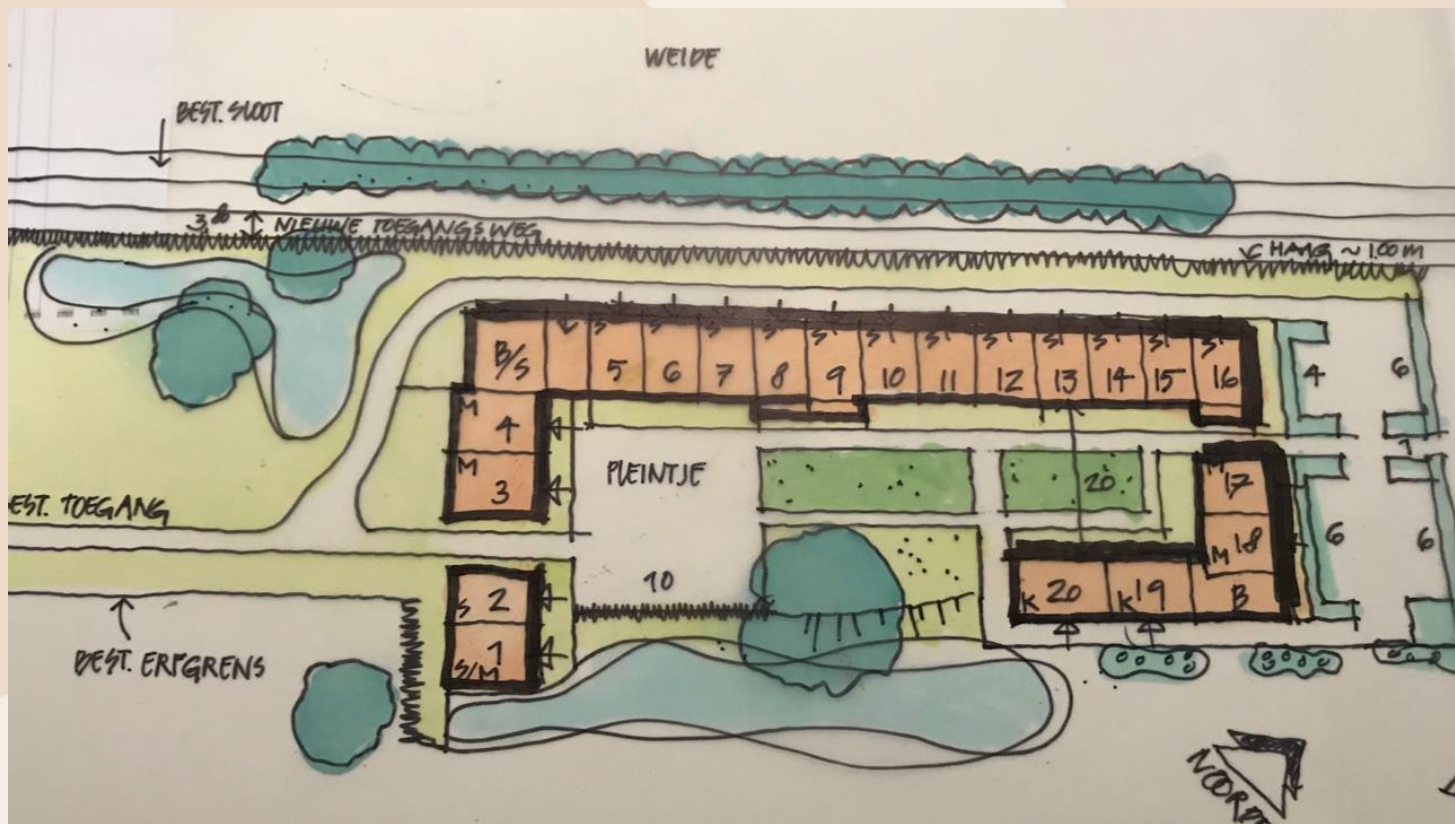






16 WONINGEN
24. PARKEERPLAATSEN







SCHETS - HOF TE GARMER WOLDE -
DE KNARENHOF
1980 29-10
S. van der

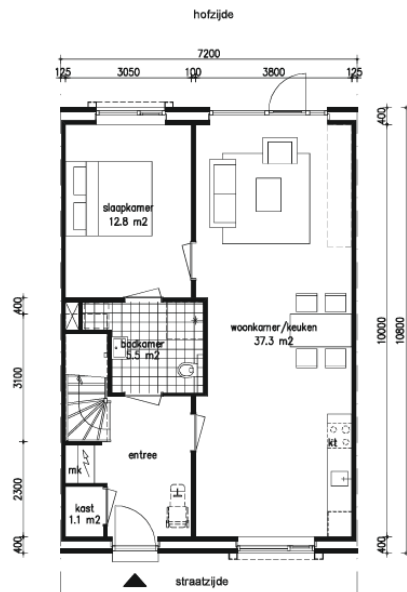




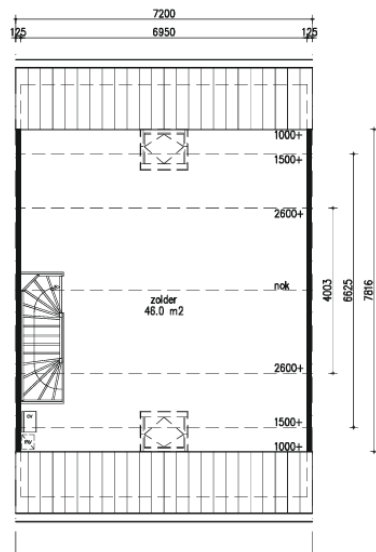
Principe plattegrond

schaal 1:100

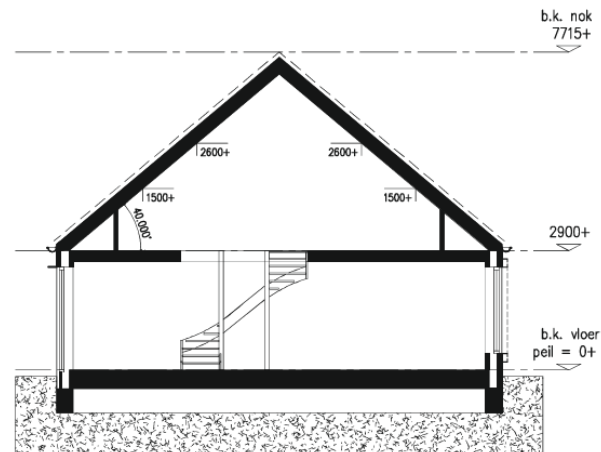
Type S – basis 7,2m



begane grond



1e verdieping



doorsnede

WAT?

WAAR?

VOOR WIE?

HOE?



KNARRENHOF

NWS &
INSPIRATIE

WAAROM?

DOOR WIE?

CONTACT &
INSCHRIJVEN

www.knarrenhof.nl

Knarrenhof-boek
met verhalen over
ontstaan en bovenal
haar bewoners.



Vervolgstappen

1. **Vóór 17 maart 2019** woonwensenformulier inleveren
2. Streven om in **2^e week van mei** start (verkenning) woonproject (groep en locatie) te **communiceren in dorp**

Binnenkort



5 slaapkamers
Geheel
onderkelderd
Kavelgrootte
Ca. 780 m2



Vragen?