

Parallelsessie Samen Bouwen

In de sessies Samen Bouwen (aan de woningnood) werd discussie gevoerd hoe en of de woningnood op te lossen is met het splitsen van woningen en toepassen van Startblock woningen. Voor beiden werd een presentatie gegeven.

Splitsen van woningen

Rob van Boekel van Van Wijnen uit Rosmalen gaf een presentatie over het splitsen van eengezinswoningen tot twee appartementen. Daarbij wordt in het algemeen de tuin gekoppeld aan het appartement op de begane grond. De zolder wordt toebedeeld aan het appartement op de eerste verdieping. Vaak vindt dergelijke operatie plaats in kader van groot onderhoud of renovatie van een pand waarbij ook het isolatie- en installatiepakket wordt aangepast.

De discussie die volgde na de presentatie leverde de volgende inzichten:

- Splitsen is een relatief snelle manier om extra appartementen/woningen te genereren. Omgevingsvergunning (14 weken) en een bouwtijd van ca 8 – 10 weken is beduidend korter dan nieuwbouw.
- In de praktijk blijkt dat veel gemeenten splitsen van woningen alleen toestaan bij corporatie woningen.
- Vaak is de parkeernorm een aandachtspunt: twee keer zoveel woningen resulteert ook in meer parkeerplaatsen. Afhankelijk van de gemeentelijk parkeernorm lukt dat wel of minder.
- Indicatieve bouwkosten: € 70.000 - € 90.000 per (nieuw) appartement (ex btw en bijkomende kosten)
- Het resultaat van splitsen is niet voor iedereen geschikt: levensloopbestendig is niet altijd realiseerbaar. Het is goed mogelijk om de tuin en parkeerplaats voor de deur toe te bedelen aan een senior met een (beperkte) zorgvraag. Maar een voldoende ruime badkamer en slaapkamer is niet altijd mogelijk. Daarbij wegen de verbouwkosten vaak niet op tegen het plaatsen van traplift en invulling van zorgvraag vanuit de WMO.
- Splitsen kan worden gezien als ondersteunend aan het ledigen van de woningnood en zal, omdat het uitgaat van een bestaande bouw, niet als de grote oplossing voor de woningnood gelden.
- Splitsen onttrekt een grote woning aan de woningvoorraad maar voegt er twee kleine appartementen (beneden en bovenwoning) aan toe. Het succes is sterk afhankelijk van de kwaliteit waarmee de splitsing wordt gerealiseerd en de doelgroep die men op het oog heeft.

Startblock woningen

Hidde Proost van Startblock woningen gaf een presentatie over de Startblock woning. Dit is een concept woning die volledig fabrieksmatig wordt geproduceerd en over de weg vervoerd wordt naar de locatie. Missie van Startblock is een betaalbare woning te realiseren die duurzaam en circulair (NU 93%) is. Uitgangspunt is een vaste indeling van de woning (twee kamerappartement) met een vrij indeelbare voorgevel en dichte achtergevel. De tweekamerwoningen zijn rug-aan-rug te plaatsen. Ontwikkelingen zijn gaande om twee startwoningen rug aan rug te koppelen tot een ééngesinswoning.

De discussie die volgde na de presentatie leverde de volgende inzichten:

- Omdat de woning makkelijk te verplaatsen en circulair is, wordt de Startblockwoningen vaak als flexwoning gezien met tijdelijk karakter. Maar een startblockwoning is eigenlijk een permanente woning die te hergebruiken en verplaatsbaar is.
- Indicatieve kosten: € 110.000 per woning (ex btw en andere bouwkosten en fundering)
- Aandachtspunten daarbij zijn: nieuw te maken fundering en de nutsaansluitingen. Er is nog weinig ervaring met het herplaatsen naar een nieuwe locatie van deze woningen. Daar zijn opnieuw kosten voor o.a. fundering en nutsaansluitingen.

- De woningen worden in bouwbesluit niveau permanente bouwkwaliteit geproduceerd. Het lijkt aantrekkelijk om permanente woningen onder een tijdelijke omgevingsvergunning te realiseren en vervolgens daar een definitieve vergunning van zien te maken.
- Leverancier voorziet dat certificering (op bouwbesluit niveau) van de gehele woning, het doorlopen van de omgevingsvergunning zal versnellen.
- De Startblock woningen worden fabrieksmatig geproduceerd, zijn eenvoudig te plaatsen en in een kort tijdspanne gerealiseerd. Verder is de woning (voor 93%) circulair, kan worden hergebruikt, en voor hergebruik worden ze aangepast in de fabriek. Dus duurzaam. Uiteindelijk kan alles weer tot losse elementen worden verwerkt voor hergebruik.
- Stedenbouwkundige plannen zijn vaak niet ontworpen om fabrieksbouw met nieuwe producten zoals startwoning (rug-aan-rug) te plaatsen.

Conclusie

Tijdens de sessies kwamen geen andere methoden en / of concepten, dan de twee gepresenteerde methoden, aan de orde die de woningnood zouden kunnen verminderen.

Beide opties (splitsen en Startblockwoning) leveren een bijdrage aan het oplossen van de woningnood, ieder met z'n eigen voor- en nadelen en geschikt voor verschillende doelgroepen. Het zijn niet de opties om de woningnood in één keer op te lossen, maar ze zijn wel een onderdeel ervan.

Zowel de Startblock woningen als Splitsen kunnen in een relatief korte periode gerealiseerd worden, voornamelijk door een korte bouwperiode ten opzichte van traditionele nieuwbouw. Daarnaast zijn beide concepten geschikt voor kleine huishoudens.

In beide gevallen is sprake van grote mate van duurzaamheid: splitsen door een bestaande woning te hergebruiken en aan te passen naar twee woningen. Bij de Startblock woningen doordat de woning hergebruikt en verplaatst kan worden. Ondanks dat blijven de investeringen voor beide opties aanzienlijk.

De gesprekken gingen ook over de procedures omtrent woningen realiseren en hoe dit vertragend kan werken. Wel werd het belang gezien van samenwerking opzoeken tussen de partners.

Opdracht aan Woonpartners:

De discussie ging over de kansen en belemmeringen van de twee presentaties. Vanuit de groep (omdat er verschillende partners waren) werden oplossingen aangedragen om de belemmeringen weg te nemen. Daarnaast zien alle partijen mogelijkheden om van het gebaande pad af te wijken. Daarom is de opdracht om contact met elkaar te blijven zoeken om juist de oplossingen met elkaar te vinden.

Daarnaast zijn er verschillende opdrachten vanuit een online peiling (zie hieronder), deze gaan samenvattend over het blijven opzoeken van en open staan voor innovaties. Bijvoorbeeld optoppen uitzoeken en biobased materiaal te gebruiken.

Opdrachten aan Woonpartners online peiling onder aanwezig:

Sessie 1

Welke opdracht wilt u Woonpartners meegeven m.b.t. samen bouwen?

Mentimeter

Splitsten en bouwen in CLF omarmen.	Hoe zorgen we dat we over 40 jaar makkelijk mee kunnen schakelen met de tijd?	Het gaat niet over woningen maar over wonen. Maak met de gemeente samen een plan voor langere termijn. Dan is het fijn wonen
Samen kijken naar substantieel meer sociale huurwoningen en middenhuur woningen bouwen de komende jaren.	Maak haast als je tijd hebt, dan heb je tijd als je haast hebt.	Wat kan Woonpartners doen om te versnellen
Nog meer aandacht geven aan duurzaamheid. Qua proces en samenwerking met de gemeente zo doorgaan!	Werk samen met biobased bouwers!	Vergeet niet de kracht en inzet van ontwerpers om uw uitdagingen te onderzoeken en tot integrale concepten en oplossingen te komen.
Richt je op diversiteit. Flexwonen en woningsplitsing zijn interessante opties	Blijf de leiding nemen in de ontwikkeling van nieuwe leefomgevingen. De bewoners plukken hier de vruchten van	

Sessie 2

Welke opdracht wilt u Woonpartners meegeven m.b.t. samen bouwen?

Mentimeter

Maak van samen bouwen samen huisvesten	In gesprek blijven met de gemeentes over programma	Naast splitsen en startblock ook optoppen onderzoeken
Benut de mix aan mogelijkheden, blijf samen met ons zoeken naar wat past en kan om betaalbare comfortabele woningen toe te voegen	Maak nieuwbouwlocaties vanuit bestemmingsplan en stedbouwkundige kaders Woningconcept/ produkt proof. Zodat je daadwerkelijk in balans kosten en toekomstbestendig kan blijven bouwen.	biobased bouwen heeft de toekomst
Meer liefde bij samen wonen beperkt benodigde woningen. Heeft WP MH een relatietherapeut in dienst?		