

## Q&A Lijst Flexwoningen Noordoosthoek De Grote Wielen

Het college van burgemeester en wethouders heeft de locatie Noordoosthoek in De Grote Wielen aangewezen voor het maken van een haalbaarheidsonderzoek voor flexwoningen. In het haalbaarheidsonderzoek wordt gekeken of het mogelijk is om relatief snel circa 300 flexwoningen te realiseren. Het gaat hier om een groter gebied dan de eerdere locaties met flexwoningen. Daarom starten we met een haalbaarheidsonderzoek. Het realiseren van een goed woon- en leefklimaat is onderwerp van het onderzoek.



Afbeelding: Locatie binnen Noordoosthoek die in beeld is voor flexwoningen aangeduid met **de blauwe ster**.

### 1. **Vraag:** Wat moet ik mij precies voorstellen bij flexwoningen?

#### **Antwoord**

Flexwoningen zijn verplaatsbare woningen die voor een bepaalde periode blijven staan. Met flexwoningen kan de woningvoorraad snel worden vergroot. De woningen worden modulair in een fabriek gebouwd en ter plaatse afgemonteerd. Door deze modulaire bouw hebben ze een relatief korte



bouwtijd. Hoe lang ze in de Noordoosthoek blijven staan, is onderdeel van het haalbaarheidsonderzoek. Op dit moment gaan wij uit van een periode van 15 jaar.

**2. Vraag:** *Waarom is er gekozen voor een aantal van 300 flexwoningen op deze locatie?*

**Antwoord**

Het college wil de hoge druk op de woningmarkt verlichten door de woningbouw op korte en langere termijn een impuls te geven. Daarvoor heeft het college een pakket van maatregelen vastgesteld. Eén van de maatregelen is het realiseren van tenminste 500 tijdelijke woningen. Het onderzoek naar de circa 300 flexwoningen in de Noordoosthoek is daar onderdeel van. Verdere details en informatie vindt u in de raadsinformatiebrief van 18 februari 2020 ([link](#) naar deze brief).

**3. Vraag:** *Wanneer is deze locatie bekend geworden?*

**Antwoord**

De raadsinformatiebrief van 18 februari 2020 is op 21 februari 2020 openbaar geworden via de website van gemeente 's-Hertogenbosch. Op dezelfde datum zijn de professionele vastgoedpartijen zoals ontwikkelaars die werkzaam zijn in De Groote Wielen per e-mail geïnformeerd. Ook is de Wijkraad De Groote Wielen geïnformeerd. Verder is op 21 februari 2020 een artikel geplaatst in het Brabants Dagblad met als titel 'Den Bosch pakt woningnood aan met nóg eens meer dan 400 tijdelijke huizen' ([link](#) naar dit artikel)

**4. Vraag:** *Waarom een haalbaarheidsonderzoek en wat houdt het in?*

**Antwoord**

Omdat het hier gaat om een relatief groter gebied dan de eerdere locaties is gekozen voor een andere aanpak voor de flexwoningen. We starten hier eerst met een haalbaarheidsonderzoek. We passen hierin ontwerpend onderzoeken toe als ontwikkelstrategie. Hiervoor wordt een 'ontwerpende onderzoeker' door de gemeente 's-Hertogenbosch en Zayaz ingeschakeld, die mogelijke toekomst voor het gebied uitwerkt in een stedenbouwkundige structuur. Het bureau Tom van Tuijn Stedenbouw in Eindhoven gaat dit begeleiden. Zij hebben ervaring met het ontwerpend onderzoeken van woningen en gebiedsconcepten op tijdelijke locaties en het betrekken van bewoners en belanghebbenden.

**5. Vraag:** *Is er al duidelijkheid over de doelgroep van deze flexwoningen?*

**Antwoord**

Onderdeel van het haalbaarheidsonderzoek is de beoogde doelgroepen. Primair zijn deze flexwoningen bedoeld voor reguliere woningzoekenden en spoedzoekers in lagere, midden en hogere inkomensgroepen. Spoedzoekers zijn mensen die om uiteenlopende redenen snel op zoek zijn naar een woning. Dat kan zijn omdat ze graag op zichzelf willen wonen maar nog niet voldoende inschrijfduur hebben opgebouwd voor een reguliere woning. Het kunnen ook mensen zijn die bijvoorbeeld als gevolg van een echtscheiding op zoek zijn naar een andere woning. We bekijken hierbij de mogelijkheden om de flexwoningen bereikbaar te houden voor alle inkomens.



**6. Vraag:** *Is er ruimte om mee te denken bij het haalbaarheidsonderzoek?*

**Antwoord**

Ja, participatie met omwonenden en andere belanghebbenden is onderdeel van het onderzoek en deze start in september. Wilt u meedenken, dan kunt u zich aanmelden via [flexwoningen@s-hertogenbosch.nl](mailto:flexwoningen@s-hertogenbosch.nl)

**7. Vraag** *Wat is de betrokkenheid van woningcorporatie Zayaz bij dit onderzoek?*

**Antwoord**

Woningcorporatie Zayaz en gemeente 's-Hertogenbosch hebben afgesproken om het haalbaarheidsonderzoek naar de flexwoningen in de Noordoosthoek gezamenlijk op zich te nemen. Zayaz verhuurt als woningbouwcorporatie de flexwoningen.

**8. Vraag** *Hoe lang wordt deze locatie gebruikt voor flexwoningen ?*

**Antwoord**

Hoe lang de flexwoningen in de Noordoosthoek blijven staan, is onderdeel van het haalbaarheidsonderzoek. Op dit moment gaan wij uit van een periode van 15 jaar.

**9. Vraag** *Wordt bij flexwonen met deze omvang ook voldoende gekeken naar de woon- en leefkwaliteit?*

**Antwoord**

Er zijn al meerdere locaties in de 's-Hertogenbosch waar flexwoningen staan. Uiteraard zijn de leefbaarheid en de woonkwaliteit belangrijke thema's van het haalbaarheidsonderzoek, ook gezien de grootte en ligging van de locatie. Het doel is dat er een nieuwe buurt ontstaat waar bewoners prettig wonen, net als in andere delen van de wijk. Door in te zetten op zowel tijdelijke contracten als huurcontracten voor een langere periode, kan een goede binding ontstaan van de toekomstige bewoners van de flexwoningen met de buurt en de wijk.