

Flexwonen

Akkoord Flexwonen DNK Ouder-Amstel

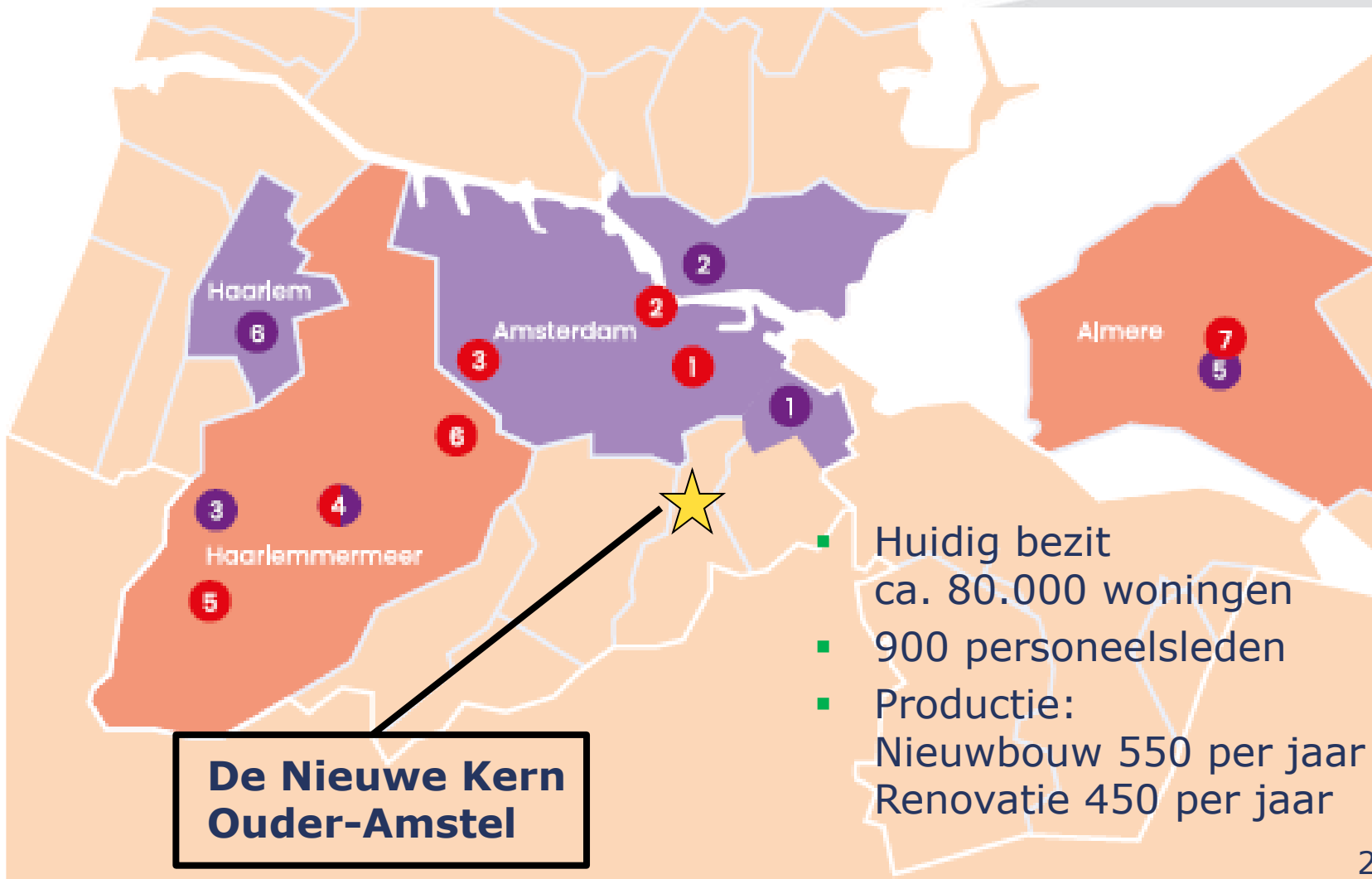
Presentatie Informatieavond | 29 mei 2024



1. Even voorstellen Ymere
2. Samenwerking en Flexwonen
3. Stand & Akkoord 2024
4. Vervolgstappen
5. Woonprogramma & Plan
6. Thematafels

Ymere de woningcorporatie "Samen thuis"

Ymere





Samenwerking

Ymere

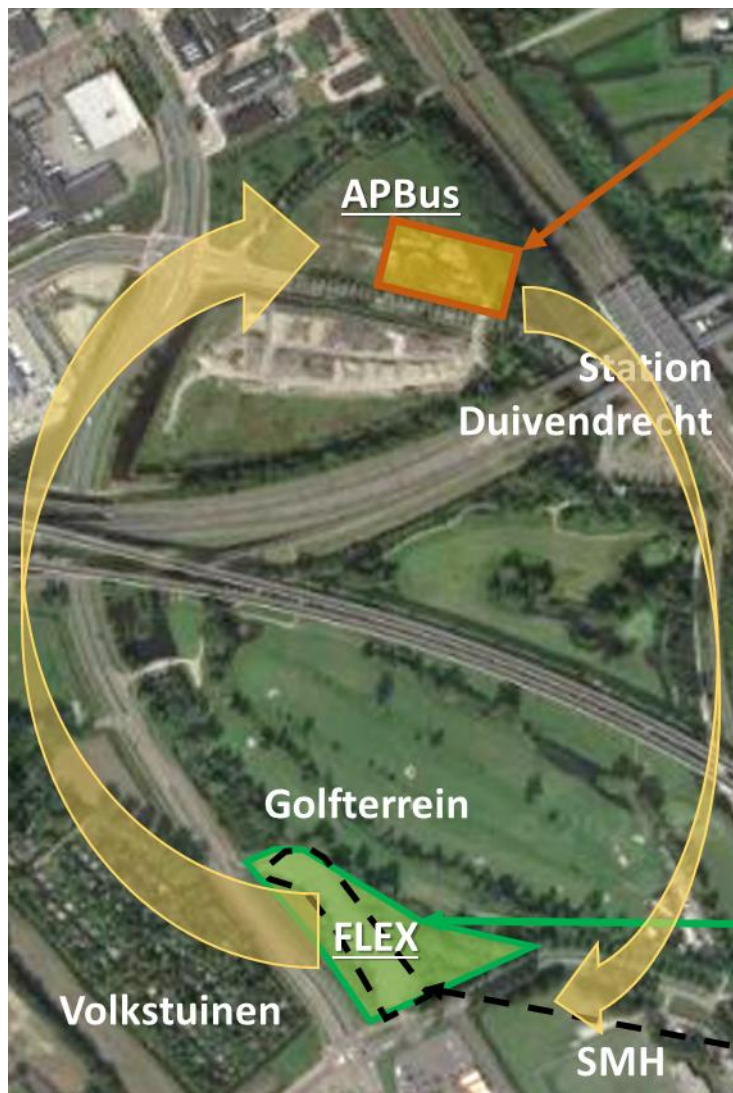


Ymere



- Subsidies Rijk, Provincie, Amsterdam 2021
- Samenwerking 2 locaties met grondeigenaren Amsterdam, NS 2022
- Instap Eigen Haard en Ymere 2022
- Steun Minister overeenkomst Flexwoningen Regio(MRA)gemeenten 2023

Waarom en waar Flexwonen?



Alternatieve P-bus
locatie 41 bussen
2024-2027

Initiatief gemeente OA 2021:

Grote woningbehoefte sociale huur

- Snel en betaalbaar wonen voor jongeren en starters
- Min. 50% voor inwoners Ouder-Amstel en regio Amsterdam

Geschikte locatie?

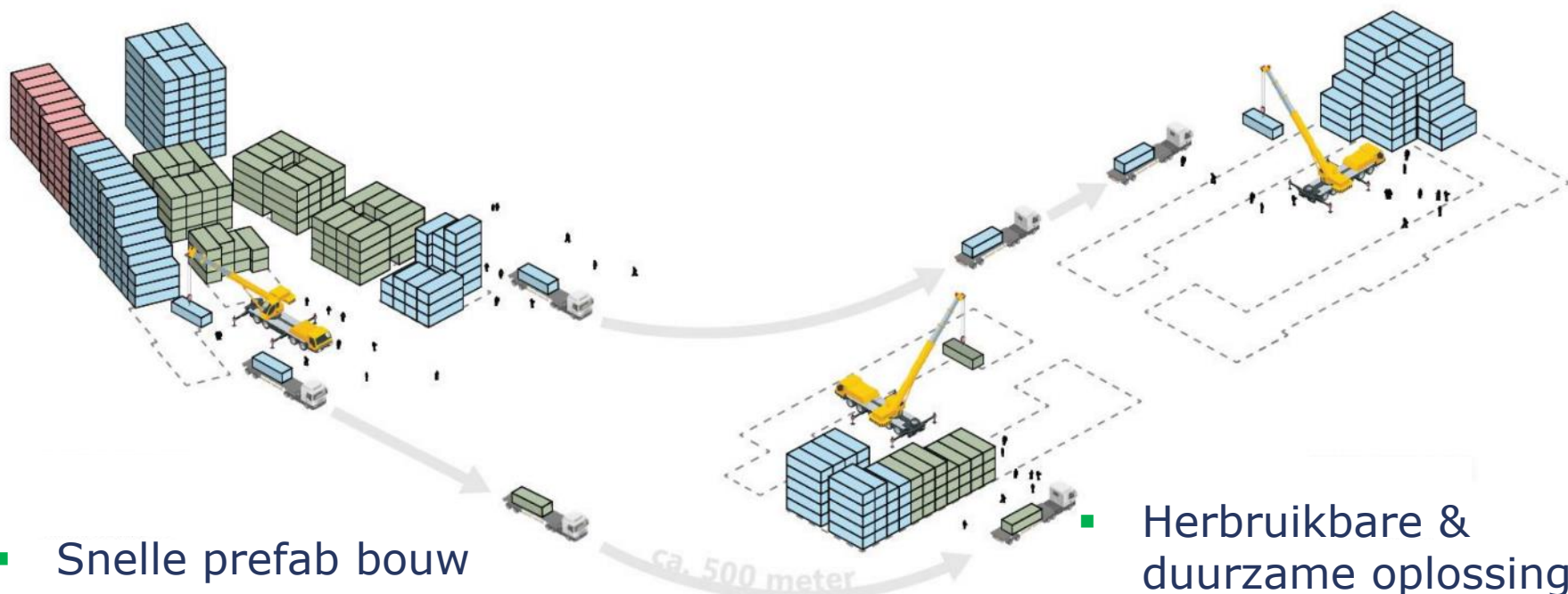
- Huidige P-bus: goed bereikbaar met OV en aantrekkelijke voorzieningen Arena
- Evenementen-parkeren verplaatsen naar Alternatief P-bus bij station Duivendrecht, later naar Smart Mobility Hub(SMH)

Flexwonen locatie
330 woningen
2026-2041

Huidige P-bus
locatie

Wat biedt Flexwonen?

"Permanente woningen op een tijdelijke locatie"



- Snelle prefab bouw
- Tijdelijke bouwvergunning

- Herbruikbare & duurzame oplossing (min.50jr.)



FABRIEK



VERVOER



ASSEMBLAGE

Najaar 2023: Project “on hold” + verbeteren haalbaarheid

- Project door corporaties “on hold” gezet ivm toegenomen kosten en onvoldoende zekerheid op 2e locatie hergebruik flexunits na 15 jaar
- Eigen Haard alsnog uitgestapt: investering niet meer verantwoord
- Ymere onderzoekt voortzetting alleen samen met Amsterdam en Ouder-Amstel in optimalisatie naar minder kleine woningen

Inzet partijen Amstel 2023:

- ✓ Ministerie BZK besluit behoud subsidie met minder woningen
- ✓ Grondeigenaren DNK inspannen onderzoek hergebruik flexunits
- ✓ Omgevingsvergunning aangevraagd + ontheffing hogere waarden geluid
- ✓ Aanvraag verplaatsing wezel & vleermuis + medewerking GolfClub en NS
- ✓ Geen zienswijze Omgevingsvergunning Alternatieve P-bus locatie

Akkoord partijen Flexwonen 2024

Recent resultaat

- ✓ Partijen akkoord nieuw plan 330 grotere woningen in minder aantal
- ✓ Amsterdam biedt 100% fysieke herplaatsingsgarantie hergebruik alle flexunits op haar grondgebied in DNK of elders, gekoppeld aan opname 30% statushouders vanuit taakstelling Ouder-Amstel en Amsterdam
- ✓ Geen gebruik Rijksgarantie (te hoog risico OA, extra kosten Ymere)
- ✓ Nieuwe Rijkssubsidie mogelijk alle woningen met 30% statushouders

- ✓ Voorrang 30% lokale jongeren Ouder-Amstel + 20% regionaal
- ✓ ca.30 studio's 18-22jr. €450 huur + huurtoeslag met jongerencontract 5 jaar geeft doorstroming
- ✓ Verhuur aan statushouders biedt overige woningzoekenden ruimte in bestaande woningen in kernen Duivendrecht/Ouderkerk

- ✓ Ouder-Amstel maakt en beheert openbare ruimte 2024 e.v.
- ✓ Ymere ontwikkelt, verhuurt en beheert de woningen 2024 e.v.

Procedures

- ✓ Omgevingsvergunning Alternatieve Pbus onherroepelijk
- ✓ Ontheffing verplaatsing wezel/vleermuis Flexlocatie verleend
- ✓ Zienswijze geluid flex B.vVolkstuinders en Vr.vDuivendrecht beantwoord, hogere waarden geluid verleend (publicatie volgt juni 2024)
- Ontheffing Stikstof (juni 2024)
- Publicatie omgevingsvergunning tijdelijke afwijking bestemmingsplan (juli 2024)

Nieuwe subsidie

- ✓ Aanvraag ingediend met steun intentieovereenkomst Adam + Ymere
- Uitslag juli 2024 + oplevering binnen 1 jaar (+6 maanden uitloop)

Planning

Gemeente:

- Engineering Alternatieve P-bus + Flex locaties (Q2/2024), bouwrijp APB + verplaatsing P-bus (Q3/2024), bouwrijp Flex (Q4/2024)

Ymere:

- Indienen bouwaanvraag (juni/24) +bouw modules fabriek (Q4/2024)
- Start bouw modules op locatie (v.a. Q2/2025), Oplevering (v.a. Q2/2026) afhankelijk stroomaansluiting Liander

330 huurwoningen jongeren, reguliere huur, statushouders

- ✓ ca.100(30%) woningen voorrang lokale jongeren
- ✓ ca.65 (20%) woningen voorrang regio Adam(SRA) via B&W-besluit
 - Aan (jongeren) Zuidoost, Urgenten, Onderwijs/Zorg
- ✓ ca.65 (20%) woningen reguliere verhuur alle leeftijden
- ✓ ca.100(30%) woningen (jongere) statushouders

- Zie tabel woonprogramma en toelichting bij thematafel



Woonprogramma De Nieuwe Kern flexwoningen

Type woning	Studio	2-kamer	3-kamer	Totaal	% Totaal
<i>Huurstelling (prijspeil 2024)</i>	€ 450	€ 765	€ 797		
<i>Gebruiksoppervlakte per woning (GBO) in m2</i>	29	40	55		
Statushouders [30%] 99 stuks					
Statushouders	27	72		99	30%
				99	30%
Lokaal gebonden (Ouder-Amstel) voorrang [30%] 99 stuks					
Jongeren 18 t/m 23 jaar met jongerencontract	27			27	8%
Jongeren 18 t/m 27 jaar		72		72	22%
				99	30%
Regio gebonden (SRA regio) voorrang [20%] 67 stuks					
Woningzoekenden Amsterdam Zuid-Oost met flexcontract		40		40	12%
Beroepsgroepen met flexcontract		3		3	1%
Woningzoekenden alle leeftijdscategorieën met flexcontract (urgent)		17	7	24	7%
				67	20%
Reguliere verhuur (Nederland) voorrang [20%] 65 stuks					
Reguliere verhuur alle leeftijden		32	33	65	20%
				65	20%
Totaal (330 stuks)	54	236	40	330	100%
<i>Noot: Woninggrootte, verdeling en huurstelling zijn indicatief</i>					

Flexwoningen

- Geïnteresseerden inschrijven Woningnet
- Selectie Woningnet en motivatiebrief (match dragend en vragend)
- Woongemeenschap ca.650 bewoners, wachtpuntenopbouw loopt door
- Centraal gelegen paviljoen met gemeenschappelijke ruimten
- Inzet community-coach, wijkservicepunt, veiligheidsplan
- Uitwerken fysiek & sociaal beheerplan flexwoningen ism alle partijen

Statushouders

- Vluchtelingen met status, geen asielzoekers
- Toewijzing door Centraal Orgaan Opvang Asielzoekers (COA), afstemming volgt
- Ca.125-175 statushouders: ca.35 taakstelling OA, rest Adam
- Amsterdam, Ymere en Ouder-Amstel bieden ondersteuning voor sociaal & fysiek beheer statushouders

Bouwplan Thematafel



Inrichtingsplan Thematafel



- Fietsenstalling
- Parkeerplaats
- Deelauto's 5x
- Speeltoestellen (optioneel)
- Zichtfuncties paviljoen
- Entree woningen
- Elektrische laadpaal auto
- Jeu de Boules (optioneel)
- Ballenvanger golfbaan
- Tafeltennis (optioneel)
- Slagboom

Legenda

- | | |
|--------------------------|-------------------------------------|
| Bebouwing | Vaste plantenvak |
| Trafostation | Grasbeton tbv rijcurve |
| Vuilcontainer | Gras |
| Persgemaal | Haag |
| Fietsnietjes | Riet |
| Rijweg | Bestaande boom |
| Parkeerplaatsen | Nieuwe boom |
| MIV parkeerplaatsen | Bomen in bakken (bv dwergvleermuis) |
| Stelconplaten (gebruikt) | Tijdelijke nieuwe watergang |
| Voetpad | Oever |
| Fietspad | Heesters |
| Verblijfsplekken | Tackennillen |
| | Wezelbruggen |

Vragen/ Suggesties?

Thematafels:

1. Bouwplan, woningtypes
2. Inrichtingsplan, voorzieningen
3. Woonprogramma, sociaal beheer

