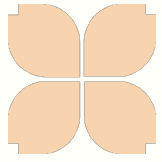


DE PAS.

Noord



DE PAS NOORD

Agenda

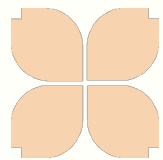
- Even voorstellen
- Het plan De Pas Noord
- Ambities
- Het programma
- Proces en planning

WOONWENSEN KOOPWONINGEN

- Deelgebieden
- Ideeën over de woning
- Tuin
- Parkeren bij huis, deelauto of in parkeerhof

HOE NU VERDER?

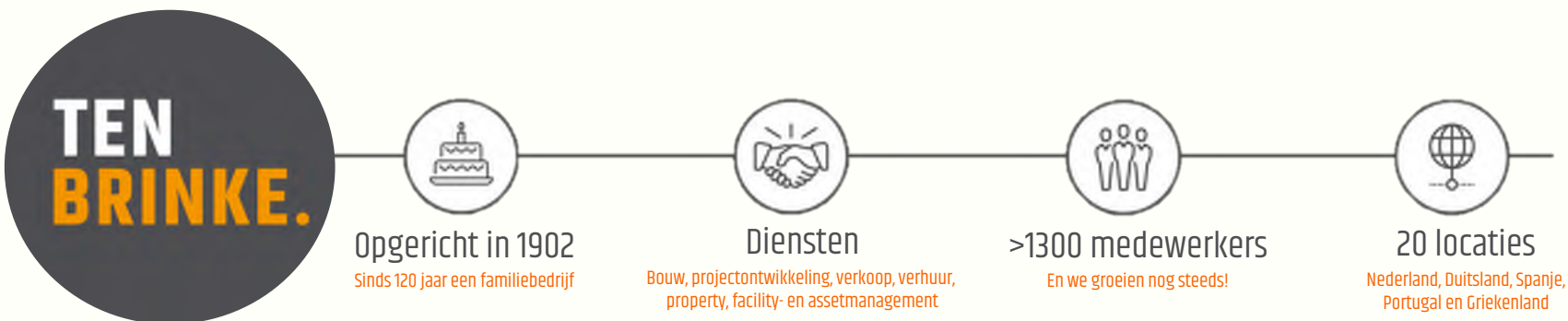




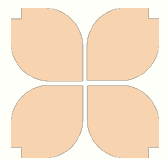
EVEN VOORSTELLEN

WIE IS EN WAT DOET TEN BRINKE

- Bouwende ontwikkelaar
- Familiebedrijf
- Hoofdvesting in Varsseveld, Nederland
- Kennis van en ervaring met gebiedsontwikkeling en projectontwikkeling.
- Wonen, werken, retail, leisure en zorg.



HET PLAN DE PAS NOORD



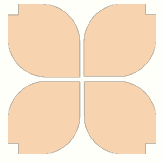
DE PAS NOORD



Op 5 minuten fietsen
Van het dorpscentrum
en station



AMBITIES



EEN GEZONDE LEEFOMGEVING

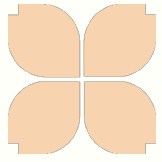
ENERGIE

- Alle woningen (bijna) energie neutraal
- Goede isolatiematerialen
- Minimaliseren van de energievraag
- All-electric

BIODIVERSITEIT EN NATUURINCLUSIEF (HITTESTRESS VERMINDEREN)

- Creëren van een bloeihoogte
- Heggen rondom privé-kavels
- Regenwater opvangen in wadi's en infiltreren in tuinen en openbaar gebied
- Nestkasten voor vogels, insecten en vleermuizen
- Bloemrijk grasland
- Minimaliseren verhard oppervlakte





EEN GEZONDE LEEFOMGEVING

MOBILITEIT

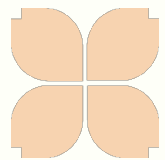
- Het dorp en station liggen op 5 minuten fietsen
- Aantrekkelijke en toegankelijke openbare ruimte
- Prettige wandel- en fietsroutes, focus op autoluwe straten
- Deelmobiliteit mogelijk maken

SOCIAAL & TOEGANKELIJK

- Een gemixte wijk met verschillende woningtypes
- Voor alle doelgroepen en jong & oud
- Woningen richten op de openbare ruimte
- Verkenning om ruimte te bieden aan een kleine gemeenschap die naar elkaar omziet
- Naat wonen aanvullende functies in de wijk



HET PROGRAMMA



HET PROGRAMMA

In totaal maximaal 130 woningen

30% sociale huur

20% betaalbare koop tot € 355.000,- (prijspeil 2023)

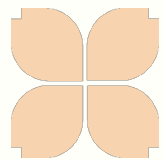
50% vrije sector



Waaronder één bijzonder woongebouw (4 bouwlagen) waarvan de exacte invulling nog niet vast staat.
Kan bestaan uit maatschappelijke functies op de begane grond met daarboven regulier wonen of uit een programma van zorgwonen



PROCES EN PLANNING



HET 'REGULIERE' ONTWIKKELPROCES

REGULIERE ONTWIKKELPROCES

In een regulier ontwikkelproces zoals dat veelal doorlopen wordt binnen de projectontwikkeling worden de woningen eerst ontworpen en vervolgens verkocht of verhuurd.

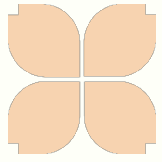
Dit proces draaien wij om.

WAAROM DOEN WIJ DAT?

Wij willen zo goed mogelijk aansluiten op de (toekomstige) woonwensen van de toekomstige bewoners van de Pas Noord.

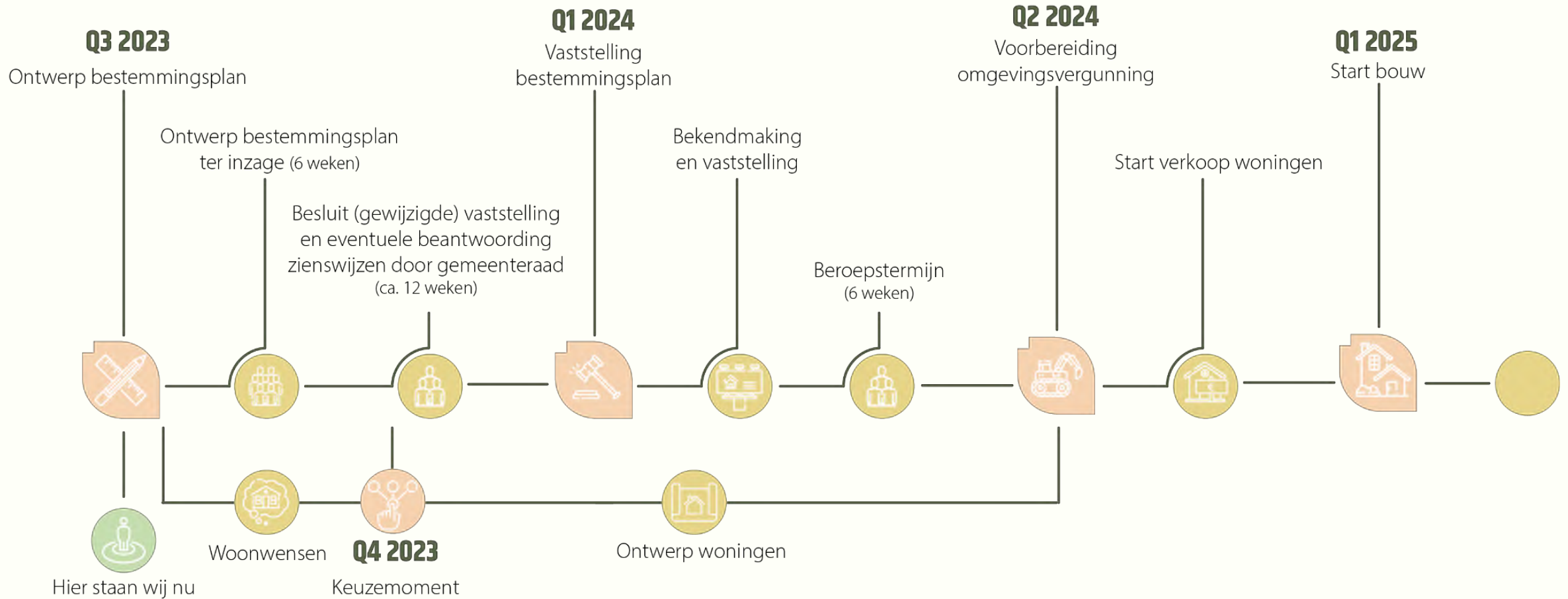
Hoe ziet dat eruit?

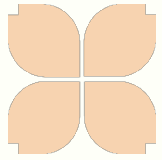




PROCES EN PLANNING DE PAS NOORD

Verwachte planning





WAT VERKENNEN WIJ DE KOMENDE MAANDEN?

Tot eind 2023

DE KOMENDE TIJD VERKENNEN WIJ:

- Welke woningtypes gewenst zijn
- Waar de diverse doelgroepen ruimtelijk ingepast kunnen worden in het plan
- Wat de invulling van het bijzonder woongebouw wordt
- Welke initiatieven in De Pas Noord kunnen landen

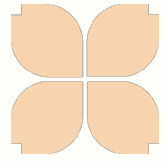
HOE DOEN WE DAT?

- Door in gesprek te gaan met diverse belanghebbenden en initiatieven
- Door het inzetten van een woonwensen-enquête
- Door in gesprek te gaan met woningcorporatie(s) / belegger(s)
- Door in gesprek te gaan met de gemeente, adviseurs en ontwerpers

De verkenning is voor alle partijen vooralsnog vrijblijvend



WOONWENSEN KOOPWONINGEN

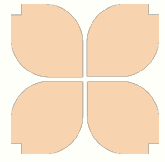


DEELGEBIEDEN

1. Het bijzondere woongebouw
2. Wonen aan een hof
3. Reguliere (koop- en huur)woningen & sociale huurwoningen

Vandaag gaan we voornamelijk in op de levensloopbestendige en eenpersoonswoningen





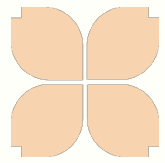
KOOPWONINGEN

In deze presentatie komen de huurwoningen niet aan bod. De ontwikkeling en afzet van huurwoningen is een proces dat wij doorlopen met de woningcorporatie en een eventuele belegger.

Koopwoningen kunnen onderling meer variëren en ontwikkelen wij aan de hand van individuele woonwensen.

Verder in de presentatie komen enkele voorbeelden aan bod.





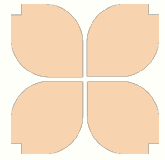
HET BIJZONDERE WOONGEBOUW

INVULLING: WONEN EN EEN MAATSCHAPPELIJKE FUNCTIE

Mogelijke invulling:

- Woon/zorg gebouw, of;
- Op de begane grond een maatschappelijke functie:
bijvoorbeeld: huisarts, fysio;
Op de bovenliggende verdiepingen wonen.
Particuliere verkoop of verhuur.





MOGELIJKE INVULLING VAN APPARTEMENTEN

KLEINE EN BETAALBARE APPARTEMENTEN

- Studio 1 kamerappartement (zonder balkon)
met gemeenschappelijke buitenruimte < 45 m²
- Appartement met 1 slaapkamer 45 – 60 m²
(zonder balkon) met gemeenschappelijk buitenruimte

REGULIERE APPARTEMENTEN

- Appartement met 1 tot 3 slaapkamers 60 – 110 m²

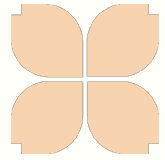
PENTHOUSE

- Appartement met 1 tot 4 slaapkamers > 110 m²

Alle appartementen zijn levensloopbestendig* te maken

* Gelijkvloers, zonder drempel. Deuren ca.1 meter breed, draaicirkels in badkamer.



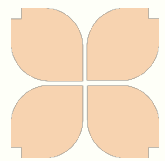


PRIJZEN EN

DE GETOONDE PRIJZEN ZIJN AFHANKELIJK VAN

- Oppervlak
- Ligging
- Grootte van de woning
- Kaveloppervlak
- Afwerkingsniveau
- Duurzaamheid
- Architectuur

De prijzen zijn indicatief a.d.h.v. huidige marktprijzen, prijspeil augustus 2023

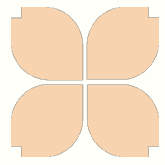


APPARTEMENT MET 1 SLAAPKAMER (45-50 M2) ZONDER BALKON



~ € 230.000,- /
€ 260.000,-*
(Betaalbare koopwoning)

* Prijspeil augustus 2023
Prijrange is indicatief en is zijn afhankelijk van ligging,
grootte van de woning, kaveloppervlak,
afwerkingsniveau, architectuur en duurzaamheid.

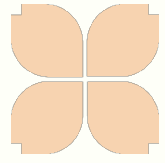


APPARTEMENT MET 1 OF 2 SLAAPKAMERS (60 - 70M²)



~€ 280.000,- /
€ 350.000,-*
(Betaalbare koopwoning)

* Prijspeil augustus 2023
Prijrange is indicatief en is zijn afhankelijk van ligging,
grootte van de woning, kaveloppervlak,
afwerkingsniveau, architectuur en duurzaamheid.

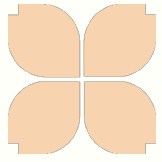


APPARTEMENT MET 1 OF TWEE SLAAPKAMERS (100 - 110M2)



~€ 480.000,- /
€ 550.000,-*

* Prijspeil augustus 2023
Prijrange is indicatief en is zijn afhankelijk van ligging,
grootte van de woning, kaveloppervlak,
afwerkingsniveau, architectuur en duurzaamheid.



WONEN AAN EEN HOF

MIX VAN (IS MOGELIJK):

- Levensloopbestendig
- Starterswoning / eenpersoonswoning
- Gezinswoning

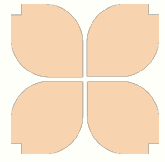
SOORTEN WONINGEN:

- Rijwoning
- Geschakelde woning
- Beneden- bovenwoning
- Rug- aan- rug

KAN VARIËREN IN:

- Aantal verdiepingen
- Wel of geen plat dak
- Breedte, diepte





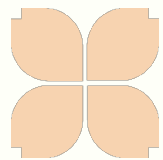
LEVENSLLOOPBESTENDIGE WONING

Woonkamer, keuken, slaapkamer en badkamer op de begane grond

MOGELIJKE INVULLING VAN EEN LEVENSLLOOPBESTENDIGE WONING DIE WIJ ZIEN:

- Rijwoning (smalle en brede)
- Geschakelde woning
- Twee-onder-een-kap





LEVENSLLOOPBESTENDIG RIJWONING (80M2)



Begane grond

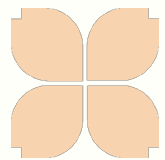


1e Verdieping



~€ 330.000,- /
€ 355.000,-*
(Betaalbare koopwoning)

* Prijspeil augustus 2023
Prijsrange is indicatief en is zijn afhankelijk van ligging,
grootte van de woning, kaveloppervlak,
afwerkingsniveau, architectuur en duurzaamheid.



LEVENSLLOOPBESTENDIG RIJWONING (105M2)



Begane grond

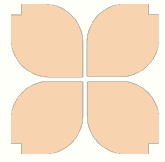


1e verdieping



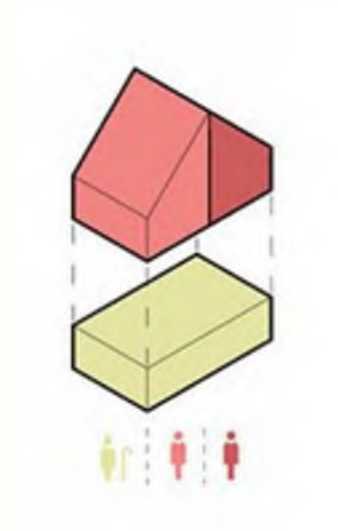
~€ 425.000,- /
€ 455.000,-*

* Prijspeil augustus 2023
Prijrange is indicatief en is zijn afhankelijk van ligging,
grootte van de woning, kaveloppervlak,
afwerkingsniveau, architectuur en duurzaamheid.



BENEDENWONING 2 KAMER (50M2) MET ACHTERTUIN

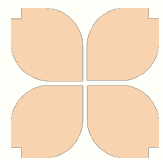
Levensloopbestendig



Begane grond

~€ 225.000,- /
€ 250.000,-*
(Betaalbare koopwoning)

* Prijspeil augustus 2023
Prijrange is indicatief en is zijn afhankelijk van ligging,
grootte van de woning, kaveloppervlak,
afwerkingsniveau, architectuur en duurzaamheid.



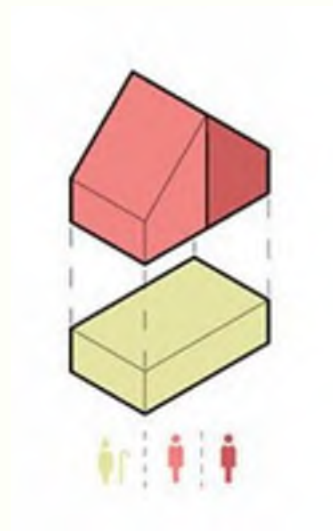
BOVENWONING 3 KAMER (85M2) MET BALKON



1^e verdieping

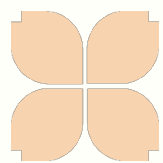


2^e verdieping



~€ 320.000,- /
€ 350.000,-*
(Betaalbare koopwoning)

* Prijspeil augustus 2023
Prijsrange is indicatief en is zijn afhankelijk van ligging,
grootte van de woning, kaveloppervlak,
afwerkingsniveau, architectuur en duurzaamheid.



EEN GREEP UIT ANDERE WONINGTYPES PLATTEGRONDEN ZIJN INDICATIEF

LEVENSLOOPBESTENDIG



GESCHAKELDE WONING (110M2)

STARTERS/EENPERSOONS



RUG AAN RUG WONING (80M2)

REGULIERE WONINGEN



RIJWONING (120M2)



TWEE-ONDER-EEN-KAP WONING (120M2)

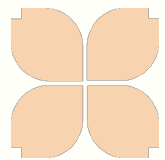


RIJWONING 2 KAMER (45M2)

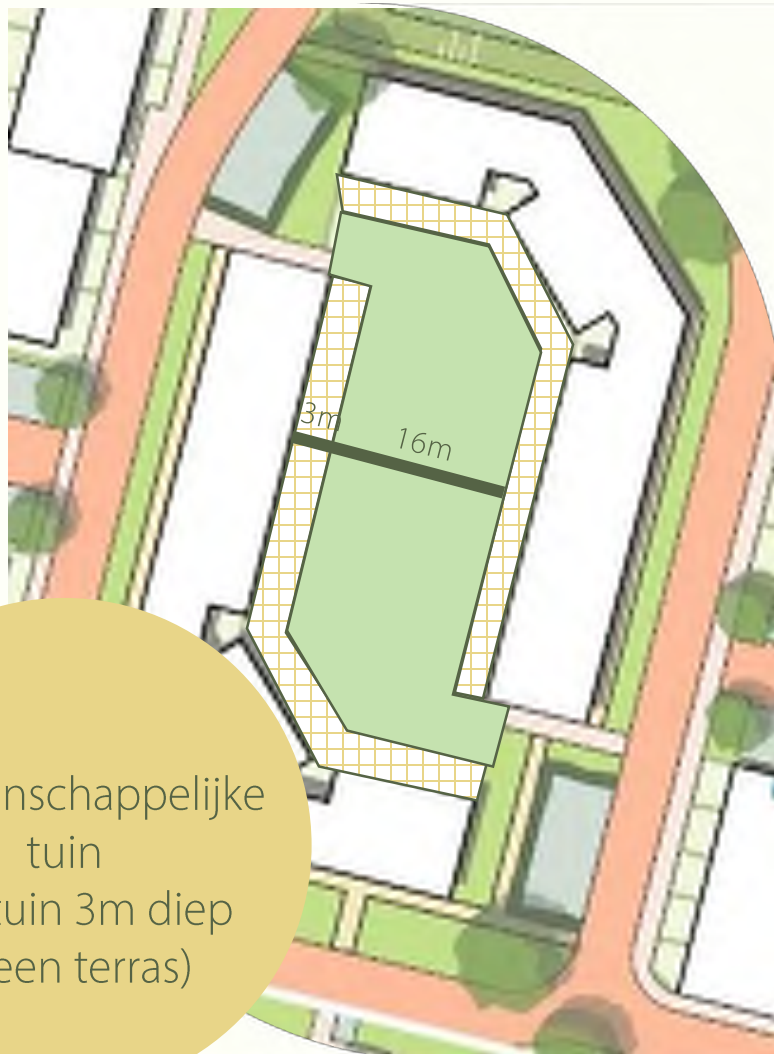


TWEE-ONDER-EEN-KAPWONING (150M2)

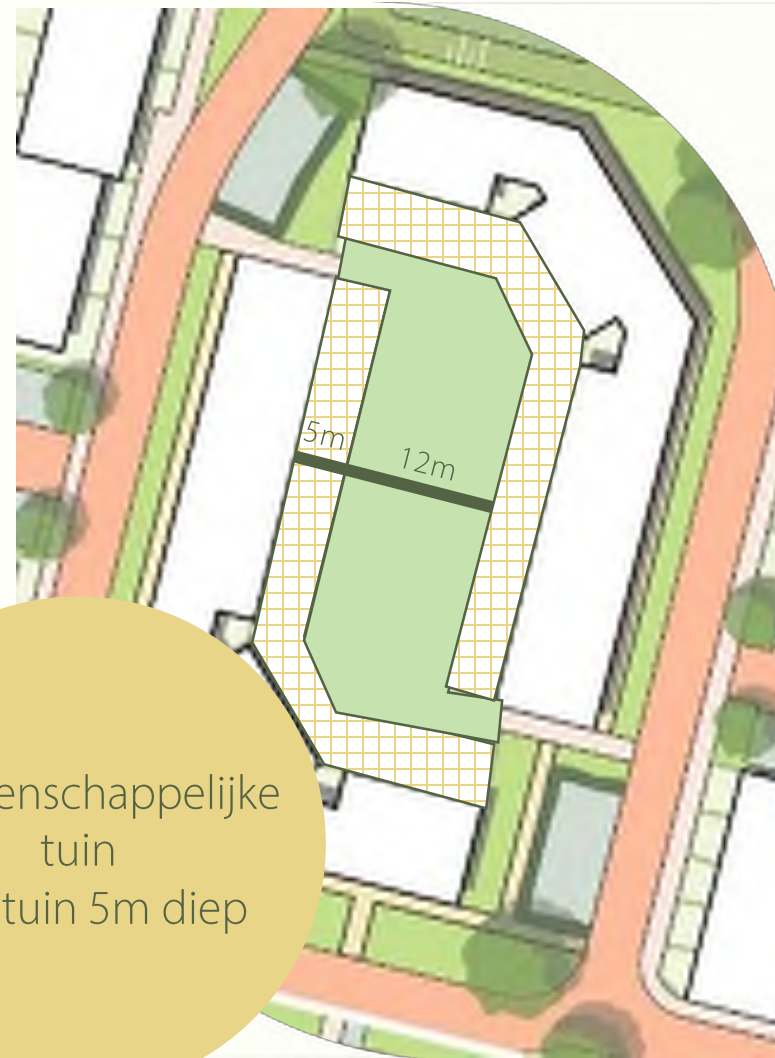
DE TUIN



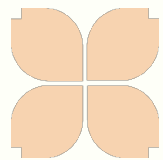
GEZAMENLIJKE TUIN



Gemeenschappelijke
tuin
Privétuin 3m diep
(alleen terras)



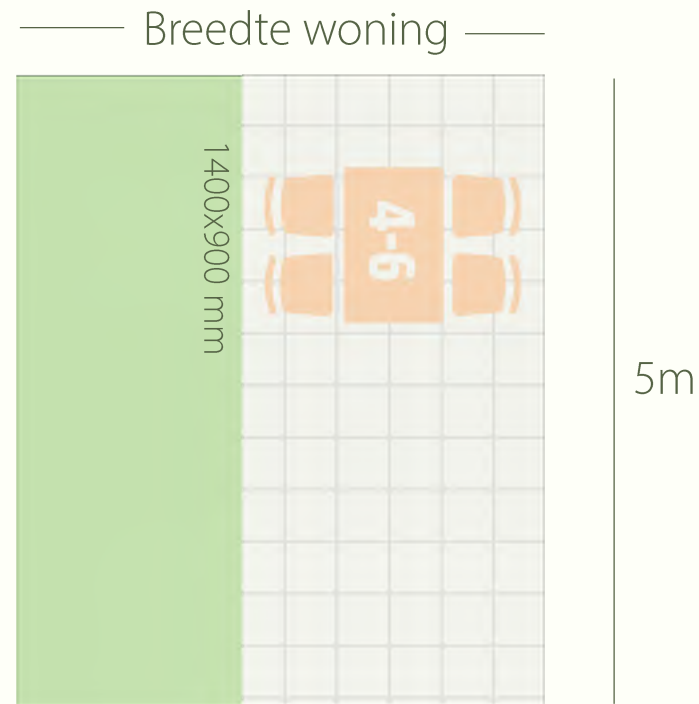
Gemeenschappelijke
tuin
Privétuin 5m diep



KLEINE ACHTERTUIN (PRIVÉ) ÉN GEMEENSCHAPPELIJKE TUIN

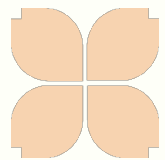


Alleen een terras voor 4 personen.



Achtertuint 5 meter diep.

Bergingen zijn niet in de eigen tuin, maar op het gezamenlijk terrein.



PARKEREN



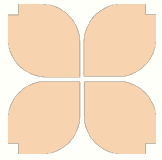
Deelmobiliteit



Parkeren voor de deur/
op eigen terrein

Parkeren uit het zicht

HOE NU VERDER?



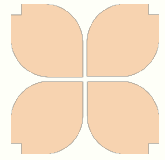
WERKGROEP TOEKOMSTIG WONEN ELST

MET DE WERKGROEP TOEKOMSTIG WONEN ELST BLIJVEN WIJ DE KOMENDE TIJD IN CONTACT

Om te kijken of er een kleine gemeenschap gevormd kan worden die samen in De Pas Noord kan wonen

- Vraag: wie heeft Ten Brinke 'tegenover zich'?
- Is er interesse in een cluster van woningen, een gebouw of een breed scala aan wensen?
- Is er noodzaak/behoefte om verdere afspraken met elkaar te maken?

Het zoeken naar de antwoorden op deze vragen kan voor De Pas Noord tot eind 2023



VUL DE WOONWENS ENQUÊTE IN!

GA NAAR DE WEBSITE

www.depasnoord.nl

en schrijf u in!

U ontvangt vervolgens de woonwens enquête per e-mail.

VIVARE

The background image shows a modern brick building with a glass door on the left. The door has the number '52' embossed on it. To the right, a group of people is walking away on a dirt path. The image has a color gradient overlay, transitioning from blue on the left to orange on the right.

Informatie- en meedenkavond

**‘Met elkaar levensloopbestendig wonen
in De Pas Noord’**

23 augustus 2023

Inhoud

- Visie van Vivare
- Woningbouwopgave
- Toewijzing sociale huurwoningen
- Ontwikkeling doelgroep sociale huur
- ‘Met elkaar levensloopgeschikt wonen’



Visie van Vivare

Werken aan uw thuis, nu en later.

Wij geloven dat het hebben van een thuis **het fundament** is voor een fijn leven. Iedereen die vanwege een beperkt inkomen of kwetsbaarheid een beroep op ons doet, willen we helpen met **passende huisvesting**. Dat doen we **met aandacht** voor onze huurders en ieders verhaal. Zo dragen we bij aan een **prettig bestaan, in een prettige omgeving**.

Woningbouwopgave

Onze ambitie

- Huidige bezit: bijna 23.000 woningen, verdeeld over zes gemeenten
- Ambitie: voldoende passende, betaalbare en beschikbare woningen | + 2.000
- Groeiopgave Overbetuwe: 210 tot 330 woningen
- Nationale/regionale/gemeentelijk afspraken: voldoende sociale huur per project



Toewijzing

Regels voor sociale huur

- Woningcorporaties moeten ten minste 92,5% van de vrijkomende sociale huurwoningen (huurprijs tot €808,06) toewijzen aan hun doelgroep: eenpersoonshuishoudens met een inkomen t/m € 44.035 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen t/m € 48.625.
- Aanbieden van woningen gebeurt op basis van de gemeentelijk Huisvestingsverordening.



Toewijzing

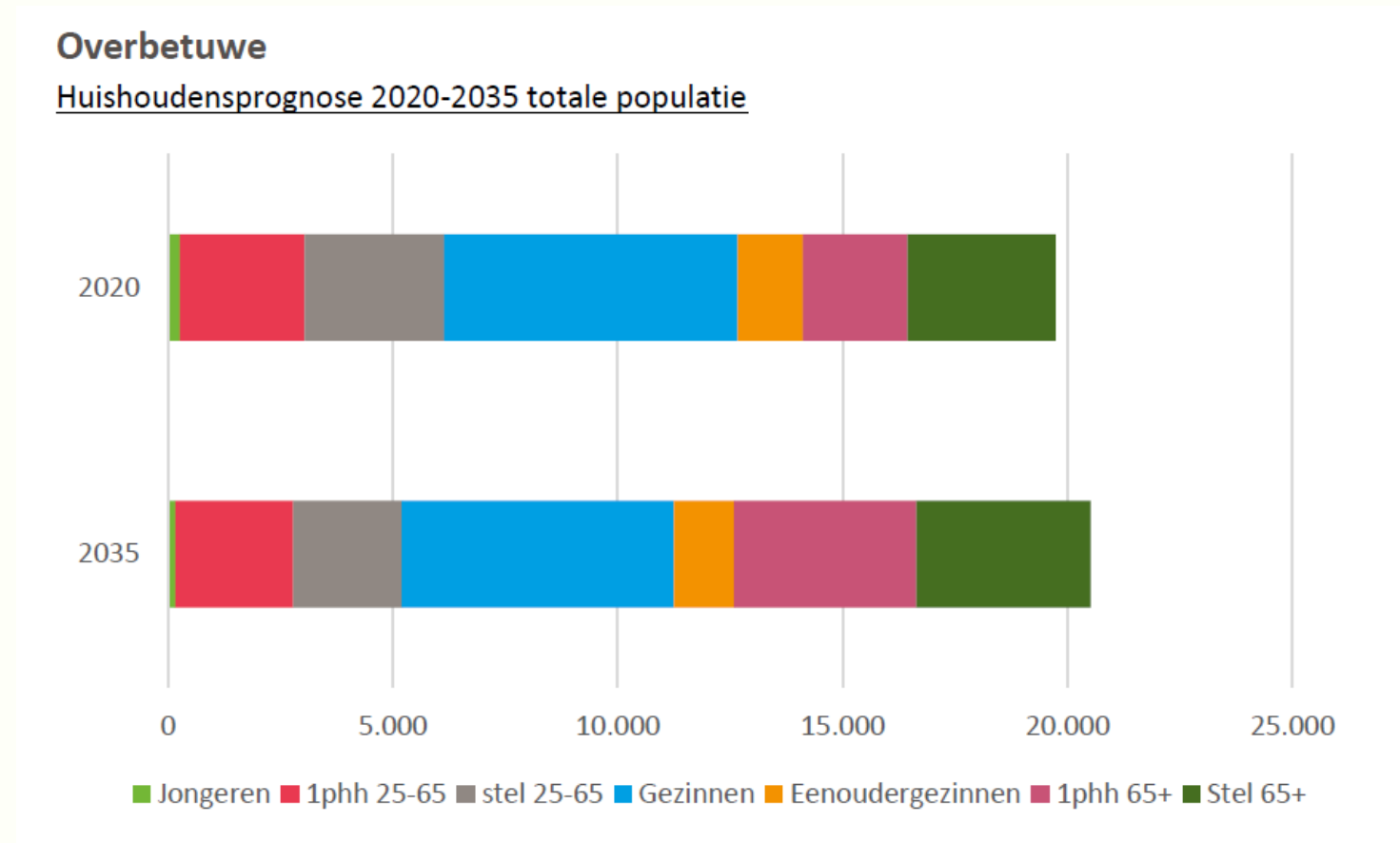
Regels voor sociale huur

- Corporaties bieden vrijkomende zelfstandige woonruimten aan volgens het aanbodmodel (meettijd) of het lotingmodel, tenzij het om maatwerk gaat.
- Maatwerk kan toegepast worden om bepaalde doelgroepen voorrang te geven. Denk bijvoorbeeld aan starters of senioren.
- Nieuwe Huisvestingsverordening in 2024: meer ruimte om woningen te labelen voor bepaalde doelgroepen (ook met lokale binding).



Ontwikkeling doelgroep sociale huur

Toename 65+



De Pas Noord

‘Met elkaar levensloopgeschikt wonen’

- We zien de behoefte aan en het belang van een meer sociale en gezamenlijke manier van samenwonen. Dit draagt naar ons inzien positief bij aan de leefbaarheid.
- In principe ondersteunen we concepten die voorzien in een woonbehoefte van onze (toekomstige) doelgroep.
- We zetten als Vivare in op het realiseren van meer levensloopgeschikte woningen (nieuwbouw of bestaand bezit).



De Pas Noord

‘Met elkaar levensloopgeschikt wonen’

Aandachtspunten:

- We zijn gebonden aan de toewijzingsregels.
- Financieel gezien moet het haalbaar zijn.
- Verschillende zaken moeten nog nader uitgezocht worden. Daarbij gaan we ook kijken naar voorbeelden elders in het land.
- Hoe kunnen we potentiële bewoners betrekken bij het vervolgproces?



WERKBEZOEK BOXMEER

























HOOFDPUNTEN N.A.V. BEZOEK VOORMEKAAR BOXMEER DD. 15-8-2023

- Woonvereniging (opdrachtgever én eigenaar van het complex); vergaderen met externe voorzitter (onpartijdig, niet direct belanghebbend); belang van een degelijk statuut/huishoudelijk reglement (zo min mogelijk discussies)
- Lidmaatschap op uitnodiging; lijst van 'belangstellenden' i.p.v. 'wachtlijsten' Toekomstige bewoners worden beoordeeld (door de 'wooncommissie') o.b.v. 'actieve belangstelling' (o.a. deelname aan activiteiten)
- 12 leeftijdsbestendige woningen met 17 bewoners: 5 stellen, rest alleenstaand. Mannen in de meerderheid. Ondergrens 50 jaar. Leeftijden: jongste 64, oudste 93 jaar. Start bewoning: 2007. Initiatief: 2002.
- Bewoners betalen een 'woonrecht' (woning + 1/12e van het gemeenschappelijke); taxaties door een vaste, erkende taxateur. Géén onderhandelingen. Alle algemene kosten worden simpelweg door 12 gedeeld, per woning hetzelfde bedrag
- Gastenkamer voor gemeenschappelijk gebruik; per woning slechts 1 slaapkamer
- Keuze voor een bepaalde manier van leven: omzien naar elkaar / noaberschap, gemeenschappelijkheid. Géén persoonlijk zorg; streven naar gebruik van één thuiszorgorganisatie
- • Royale algemene ruimte met goed koffie-apparaat
- • 1x per maand: samen eten én een klussendag