



2026

Estafettewonen

Een nieuw woonconcept voor verschillende spoedzoekers: tijdelijk wonen in een permanent gebouw

www.estafettewonen.nl | info@estafettewonen.nl

“Ontwikkel een flexibele schil voor
 spoedzoekers op de woningmarkt waar
 tijdelijk onderdak kan worden gevonden.”

– Commissie Ter Haar (Adviesrapport
 ‘Een thuis voor iedereen’, juli 2021)



deVolkskrant
Gescheiden en geen huis te vinden. Floortje Smit kan geen kant op met haar kinderen (en ze is niet de enige)
 De scheiding van Floortje Smit verloopt oké, tot ze een huis gaat zoeken voor haarzelf en haar twee kinderen. Ze kan maar weinig lenen en op de woningmarkt legt ze het af tegen iedereen. 'Ik kijk op Funda hoeveel huizen er in heel Nederland te koop staan voor 170 duizend euro. Nul.'
 Floortje Smit 17 juni 2021, 16:00



Trouw

vluchtelingenopvang

Groot tekort aan opvangplekken voor vluchtelingen, Coa bouwt extra noodpaviljoen in Ter Apel

“Er is een schreeuwend tekort aan studentenhuisvesting. Ieder jaar zie je weer een enorme drukte rond augustus en september.” – Oscar Dusschooten, voormalig wethouder in Tilburg



Woningmarkt op slot

Lange wachtlijsten, overvolle opvanglocaties en veel jongeren die nog steeds thuis wonen. Duizenden mensen – statushouders, studenten, gescheiden mensen, ontheemde Oekraïners, economische daklozen – hebben snel een dak boven hun hoofd nodig.

Wij denken dat de woningmarkt vraagt om een veel grotere flexibele schil. Om permanente plekken voor tijdelijke bewoning. Een structurele oplossing, in plaats van elke tien jaar weer in paniek noodlocaties regelen.

Wij geloven dat het anders kan. Daarom hebben we het concept Estafettewoningen ontwikkeld: woningen die de eerste nood lenigen en die weer doorgegeven worden aan nieuwe spoedzoekers. Het is een vernieuwend concept dat invulling geeft aan het idee van een flexibele schil als onderdeel van een gezonde woningmarkt. Een segment dat kan 'mee-ademen' met de behoefte.



Een schaalbare oplossing voor spoedzoekers

In één woning passen 6 tot 8 onzelfstandige eenheden. Wanneer we elk jaar 2,5% van de beoogde nieuwbouwproductie van 100.000 woningen als estafettewoningen realiseren, dan hebben we over 5 jaar tussen 75.000 en 100.000 plekken beschikbaar. Wanneer mensen gemiddeld 3 jaar wonen in een estafettewoning, dan kunnen we na 5 jaar tussen de 25.000 en 33.000 spoedzoekers elk jaar een plek geven. Dat aantal loopt daarna alleen maar verder op.

Een estafettewoning is niet groot: een eigen kamer en een gedeelde woonkamer en keuken. Uitstekend om te starten, maar naar enige tijd wil je weer verder. Door te kiezen voor onzelfstandige woningen, stimuleren we natuurlijke doorstroom.

Een slimme oplossing die beweging brengt in een vastgelopen woningmarkt.

Permanent bouwen voor tijdelijk wonen

We kiezen er voor om de estafettewoningen te realiseren in een permanent gebouw, waarmee deze voorziening voor tijdelijk wonen structureel wordt. Door te kiezen voor een permanent gebouw, kunnen we ook kiezen voor kwaliteit: een robuust, hoogwaardig, natuurinclusief gebouw in een behoorlijke dichtheid met de mogelijkheid voor voorzieningen in de plint.

We kiezen voor stevig sociaal beheer door een ervaren beheerder.

We sturen daarbij op een gemengde samenstelling van tijdelijke bewoners.

Permanente gebouwen voor de tijdelijke bewoning zorgen er voor dat niet langer in paniek gezocht hoeft te worden naar allerlei noodvoorzieningen die gaan voor de hoofdprijs. Estafettewoningen sparen op die manier veel overheidsgeld uit.

Kortom, met Estafettewoningen bouwen we niet alleen huizen, maar kansen. Voor mensen, voor gemeenten, voor Nederland.





Onze belofte

Geef ons de ruimte (een 'voetbalveld') en 18 maanden later is er plek voor 400 spoedzoekers in een natuurinclusief gebouw en is het beheer geregeld.

Estafettewoningen is een totaalconcept. Gemeenten worden volledig ontzorgd, zowel bij de snelle realisatie als tijdens de beheerfase.

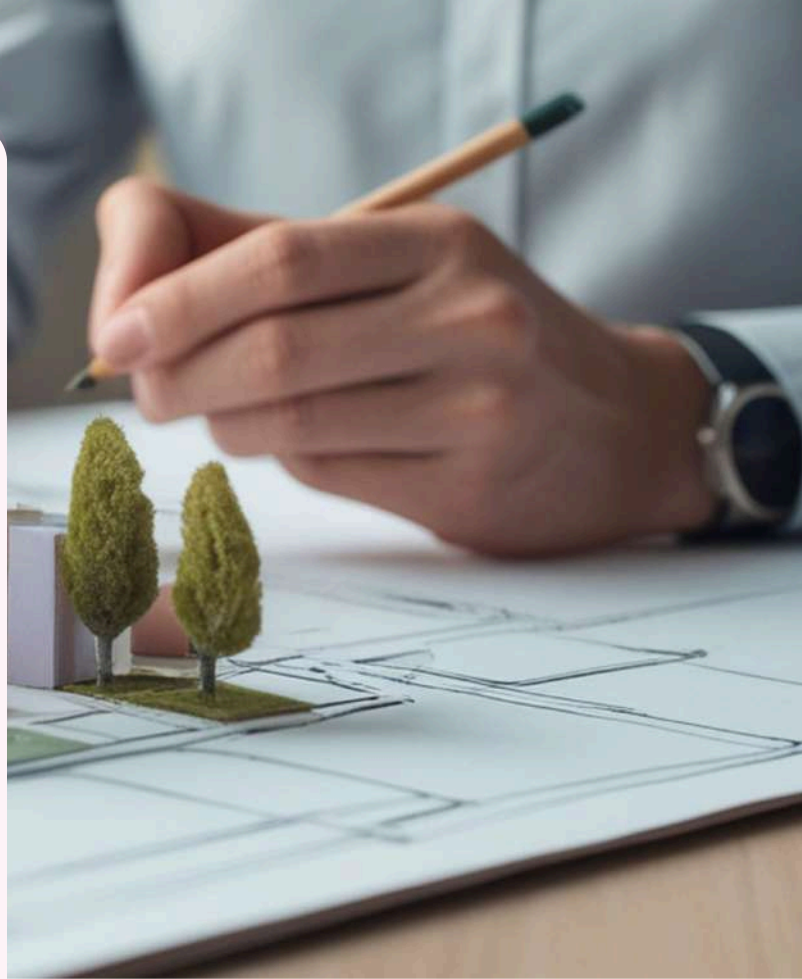
Wat hebben we nodig?

Ruimte: een halve hectare (één voetbalveld). En een voorschot om de kosten voor het doorlopen van een omgevingsplanprocedure te dekken. Als het project inderdaad door gaat, wordt het voorschot terug betaald.

Wat doen wij?

- Wij faciliteren het doorlopen van een omgevingsplanprocedure met als uitkomst een werkbare omgevingsvergunning
- Wij bouwen een natuurinclusief gebouw met daarin 400 plekken voor speedzoekers
- Wij regelen de exploitatie en het sociaal beheer
- Wij regelen de financiering
- Wij maken afspraken over de instroom van verschillende groepen speedzoekers. Hierbij geldt wel dat de sociaal beheerder in staat moet zijn om binnen brandbreedtes zelfstandig te sturen op de goede mix.

Kortom: een complete oplossing die betaalbaar, duurzaam en sociaal verantwoord is.



Uitgangspunten



Permanente gebouwen

Nieuwbouw met hoge kwaliteit, langere afschrijvingstermijn, hoger comfort. Zorgt voor gezonde woonomgeving en leefbaarheid. Door modulaire houtbouw tegelijkertijd snel realiseerbaar, circulair en natuurinclusief.



Tijdelijk wonen

Er is een permanente vraag naar (acuut) tijdelijk wonen. Door onzelfstandige woningen en het delen van voorzieningen (sanitair, keuken en woonkamer) anticiperen we op de natuurlijke doorstroom na gemiddeld 3 jaar.



Sociaal beheer

De sociaal beheer heeft cruciale rol in toewijzing, verhuur, programmering gericht op verbinding tussen bewoners en exploitatie van gedeelde voorzieningen – ook voor de omgeving.



15% <-> 60%

asielzoekers



max. 25%

spoedzoekers



15% <-> 60%

jongeren

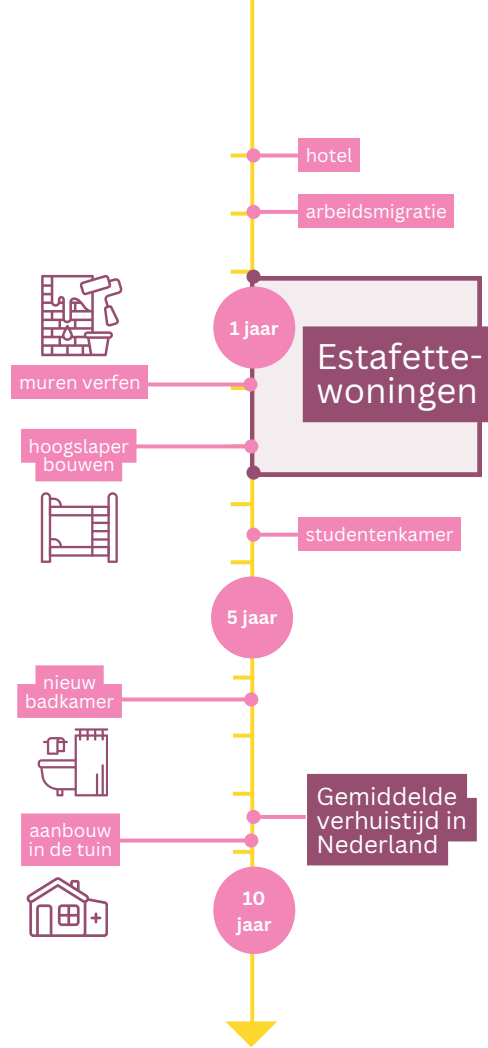
Gemengd wonen

Mix van verschillende bewoners. Bijvoorbeeld statushouders, gescheiden mensen, studenten, economische daklozen, jongeren, Oekraïense ontheemden. De sociaal beheerder mixt op niveau van complex, maar ook per woning van 6-8 personen.

Iedereen verhuist

De vraag naar tijdelijke woonruimte is structureel.

Wonen is tijdelijker dan we denken: gemiddeld verhuizen huurders elke 4-6 jaar en kopers elke 7-8 jaar. Hoe jonger, hoe sneller we verhuizen. Voor groepen zoals statushouders, studenten, gescheiden mensen, economische daklozen, jongeren en ontheemde Oekraïners is die woonvraag nóg tijdelijker. Een overgangsfase naar permanente huisvesting. De woningvoorraad moet beter kunnen 'mee-ademen'. Daarom is een structurele **flexibele schil** noodzakelijk. Estafettewoningen zijn onzelfstandige woningen waar bewoners keuken, sanitair en woonkamer delen. Dit bevordert contact en integratie én zorgt voor natuurlijke doorstroom.

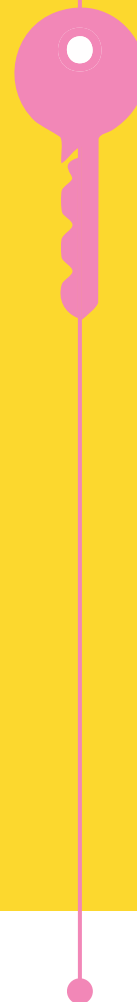


Beheer

De beheerder is verantwoordelijk voor:

- **Sociaal beheer:** het zorgdragen voor de mix van bewoners met toewijzingsprogramma, het activeren van community vorming en het bewaken van de leefregels van het project
- **Verhuur van de woningen:** zowel aan statushouders, jongeren en spoedzoekers
- **Programmering** gericht op verbinding van bewoners
- **Exploitatie** van gedeelde voorzieningenruimtes
- **Technisch beheer en onderhoud.**
- **Huischmeesters met een brede taakopvatting:** aanspreekbaar, aanwezig en verantwoordelijk voor het dagelijks functioneren én community building.
- **Woningen met de 'magicmix':** een zorgvuldig samengestelde bewonersgroep die bijdraagt aan sociale samenhang en eigenaarschap

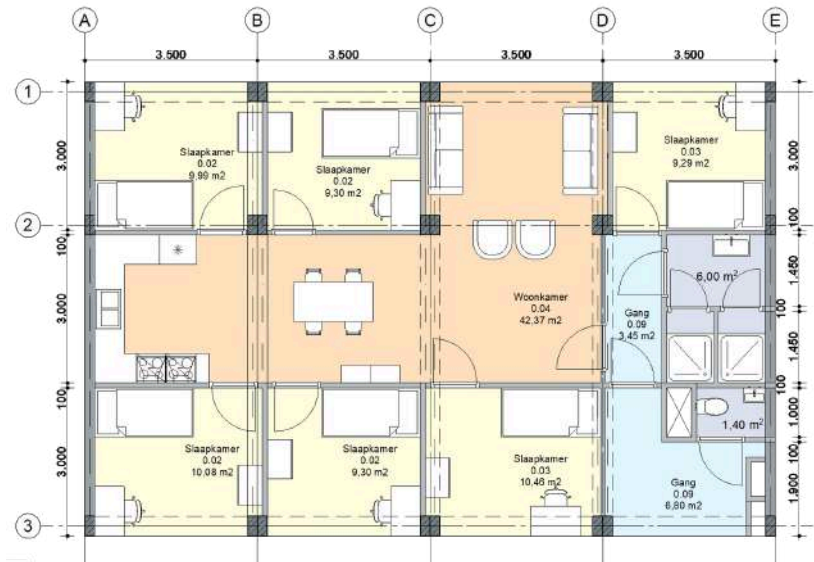
Meer weten? Kijk op www.dehuischmeesters.nl



6 Persoons appartement

Per verdieping

- Zes slaapkamers
- Een gemeenschappelijke woonkamer
- Twee douches



Disclaimer: het getoonde ontwerp is een concept en kan nog worden aangepast.



1e, 2e, 3e verdieping

Per verdieping

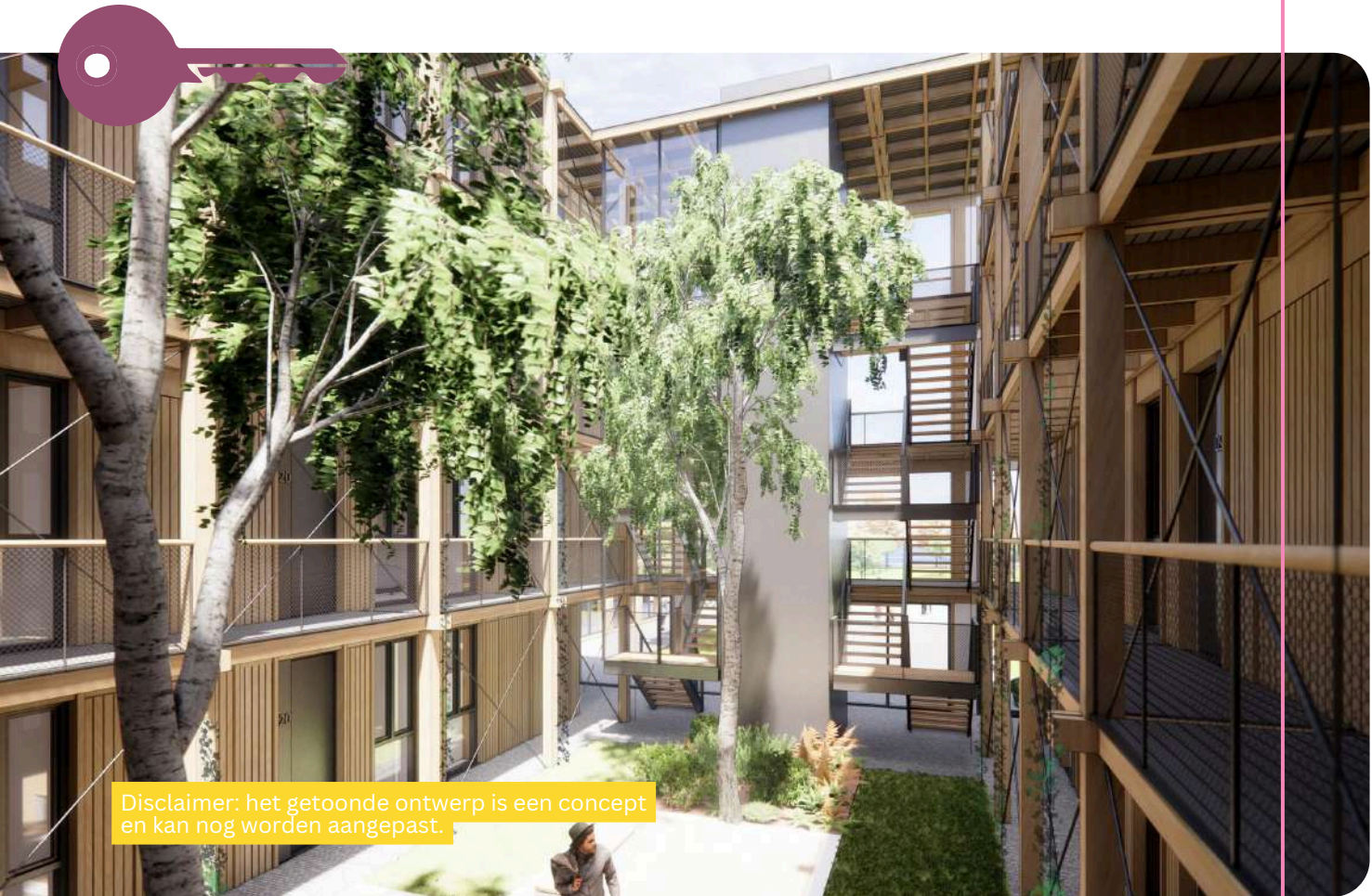
- 8 appartementen = 36 slaappleatsen
- 2x 6 personen app (12 slaappleatsen)
- 6x 4 personen app (24 slaappleatsen)



Disclaimer: het getoonde ontwerp is een concept
en kan nog worden aangepast.

Disclaimer: het getoonde ontwerp is een concept en kan nog worden aangepast.





Disclaimer: het getoonde ontwerp is een concept en kan nog worden aangepast.

Totaal concept



Fase 1

Stedenbouwkundig plan

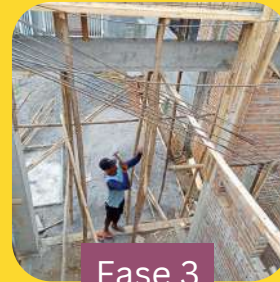
- Gemeentelijke voorbereidende procedures
- Voorbereidende onderzoeken (o.a. flora en fauna, archeologie, etc.)



Fase 2

Omgevingsvergunning

- Architectuur
- SO t/m DO ontwerp
- Welstand, omgevingsdienst, etc
- Participatie



Fase 3

Realisatie

- Offsite(prefab) productie
- Onsiteassemblage
- 6 -8 maanden bouwtijd



Fase 4

Beheer

- Bewoners selectie
- CommunityBuilding

Gemeenten worden volledig ontzorgd. Wij dragen zorg voor het doorlopen van een gestructureerd proces. Na 18 maanden staat het gebouw en is het beheer geregeld.

Initiatiefnemers



Wij zijn een geëngageerde groep mensen met zeer verschillende achtergronden, ervaringen en kennis.

Initiatiefnemers

We hebben ervaring met de opvang van aandachtsgroepen, met gebiedsontwikkeling, bouwen en het beheren van gebouwen. We kennen de weg bij overheden en bij ontwikkelende partijen. Hierdoor zijn we in staat het totaal concept van de Estafettewoningen aan te bieden.

Initiatiefnemers

- Maarten van Poelgeest - *Andersson Elffers Felix*
- Lynn Spengler - *Andersson Elffers Felix*
- Rutger Oolbekkink - *Ruimtemaker*
- Karin Kuipers - *Noordereng Groep*
- Martijn Rengelink
- Marc Ketelaar - *Huischmeesters*
- Gerben Kuipers - *Noordereng Groep*





Estafettewonen

Een nieuw woonconcept voor verschillende spoedzoekers: tijdelijk wonen in een permanent gebouw.

