

Procesplan heroriëntatie maximaal 80 woningen

Procesgroep woningbouw Sallandstraat Haalderen

Februari 2024



Besluitvorming gemeenteraad 14 december 2023

1. Het beeldkwaliteitsplan Flexwoningen Haalderen vast te stellen.
2. De grondexploitatie Flexwoningen Haalderen vast te stellen.
3. De jaarlijkse rentelast vanaf 2029 in de begroting op te nemen.
4. De Lijst van categorieën van gevallen als bedoeld in artikel 6.5 lid 3 Besluit omgevingsrecht (waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen nodig is) onder 'Algemeen' aan te vullen met de categorie 'Het toevoegen van maximaal 130 (flex)woningen met bijbehorende gezamenlijke voorzieningen aan de Sallandstraat in Haalderen'.
5. Het project op te delen in drie fases te weten:
 1. Eerste fase de bouw van 50 flexwoningen zoals opgenomen in beeldkwaliteitsplan (p.4)
 2. Een heroriëntatie op het vervolg van het project welke aan de raad wordt voorgelegd ter goedkeuring. Hierbij worden de mogelijke alternatieven in scenario's uiterlijk september 2024 aan de raad voorgelegd. Deze scenario's bestaan uit tenminste:
 1. Nader in te vullen bouw van maximaal 80 (permanente) woningen bestaande uit een gevarieerde mix (sociale huur en goedkope/betaalbare koop, etc.),
 2. Geen verdere ontwikkelingen in het plangebied
 3. Vervolg van het project op basis van de uitkomsten van heroriëntatie, waarbij het toevoegen van nog 80 woningen geldt als maximum.

Uit een van de amendementen:

In de heroriëntatie wensen uit gemeenschap en raad een plek kunnen krijgen, zoals het toevoegen van koopwoningen, het bouwen van permanente woningen, het inrichten van hofjes specifiek voor ouderen of woningen met drie slaapkamers.

Besluitvorming RvC Waardwonen december 2023:

Akkoord met haalbaarheidsnotitie. Budget voor eerste 50 flexwoningen beschikbaar gesteld.

Formele kaders

BKP vastgesteld in raad voor hele plan

Raadsbesluit

Woondeal 2.0

Doelgroepenverordening



Informele kaders

Standpunt van het college is:

- Waardwonen is eerste samenwerkingspartner van de gemeente voor dit perceel en alle stappen in het proces zullen dan ook in samenspraak worden gezet.
- gemeente gaat geen 50 flexwoningen neerzetten om het onrendabele deel van een ontwikkeling voor een ontwikkelaar op te lossen. In fase 2 moeten dus sowieso ook sociale huurwoningen komen.
- gemeente voert actief grondbeleid voor dit hele plot, gemeente is dus ook trekker van de heroriëntatie.

Waardwonen brengt de volgende standpunten/ overweging in. Waardwonen:

- wil graag meedoen als eerste samenwerkingspartner in de ontwikkeling van een permanente woonwijk;
- streeft in het kader van de leefbaarheid naar een gevarieerde mix van huur, koop, woningtypen en doelgroepen;
- de woondeal 2.0 als minimaal scenario ziet voor de 2^e fase: dit wil zeggen dat als er minder dan 30% sociale huurwoningen in het plan komen, Waardwonen niet meedoet;
- bij voorkeur grondgebonden woningen bouwt;
- het liefst het wijkje van fase 1 afbouwt en de sociale woningen van de fases clusterd;
- de regie houdt op wat er hier sociaal ontwikkeld wordt;
- bij de realisatie van permanente bouw de grond in eigendom wil verkrijgen;

Besluitvorming

De gemeenteraad is ultiem besluitvormend orgaan voor deze opgave

Bij Waardwonen is intern op onderdelen besluitvorming nodig door de directeur-bestuurder en de RvC.

Bij de gemeente is op onderdelen besluitvorming door het college van B&W

Kernteam woningbouw Sallandstraat Haalderen is hiervoor voorbereidend en zo nodig (bij majeure besluiten) ook de stuurgroep woningbouw Sallandstraat Haalderen.

Nieuwe start

Door de herorientatie is er een nieuwe start van de participatie aan de orde. Bij het maken van het procesvoorstel verkennen we gezamenlijk, gemeente, Waardwonen, klankbordgroep, wat die ruimte is en hoe de omgeving betrokken moet worden. Gemeente is in dit proces de trekker.

Rol klankbordgroep

De Klankbordgroep (KBG) geeft zelf aan graag verder mee te denken over zowel de 50 woningen als over het vervolg. De KBG is akkoord om de groep open te stellen voor nieuwe leden omdat door de nieuwe fase van de herorientatie misschien meer mensen willen deelnemen. Wel moet erop gelet worden dat de groep niet te groot wordt zodat een goed gesprek niet meer mogelijk is. Loting lijkt bij grote animo dan ook een optie voor de KBG.

Gemeente en Waardwonen zien een rol voor de KBG bij het meedenken over de volgende onderwerpen:

- Proces om te komen tot de herorientatie
- Inhoud van de herorientatie
- Openbare ruimte van het gehele plan
- De 50 flexwoningen (let wel: dit wordt door ons als een separaat project gezien)

Het voorliggende procesontwerp is met de KBG besproken. Input van de KBG is verwerkt en daarmee kan het procesontwerp op instemming van de KBG rekenen.

Rol omgeving

Meedenken binnen kaders. Stand van zaken idee vorming hierover:

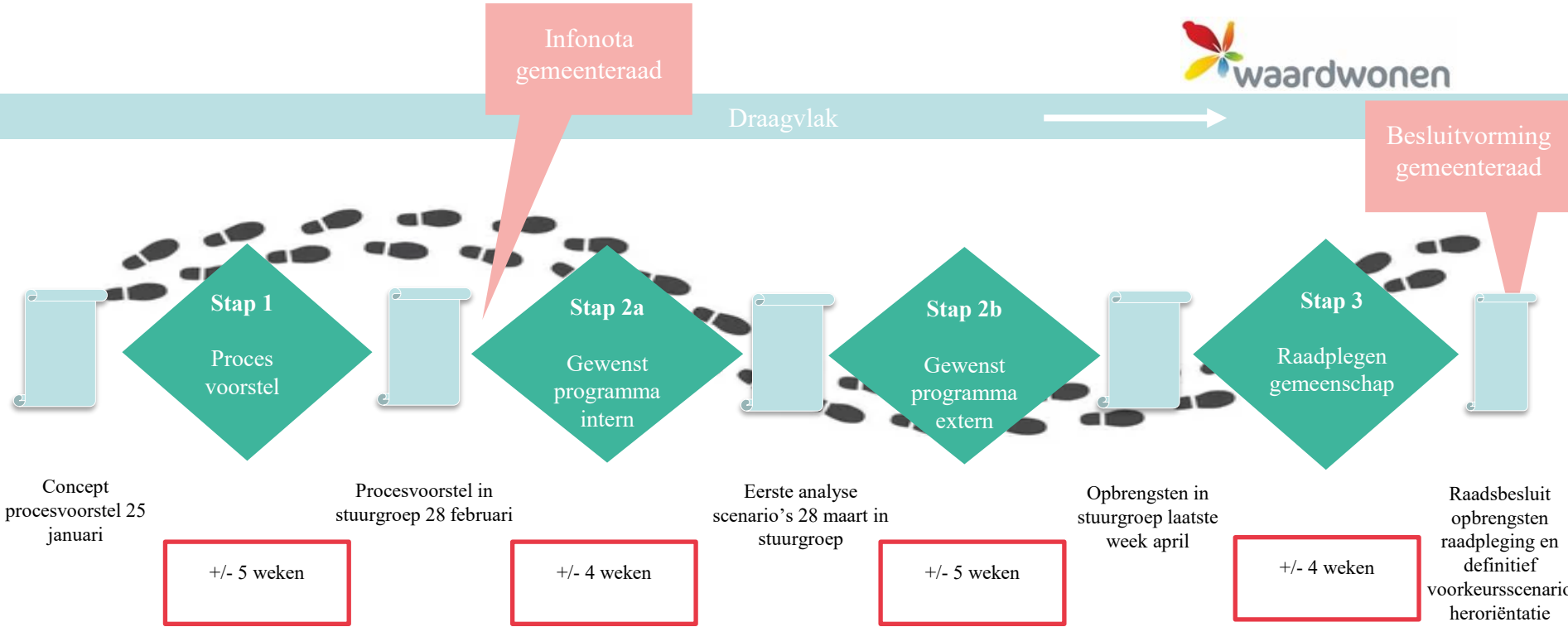
- Met de huidige KBG zowel inhoud als proces van de herorientatie voorbereiden
- De huidige KBG stellen we open voor mensen uit Haalderen die nu mee willen denken
- Procesgroep (gemeente/Waardwonen) schrijft op: wij hebben in de participatie tot nu toe gehoord Haalderen xxx wil, check of dit klopt bij KBG. (zie sheet 'Hebben we jullie goed gehoord')
- Met de werkgroep Hof van Salland Haalderen wordt een apart gesprek belegd om te horen wat hun visie is op het soort voor woningen dat zouden moeten komen op het gebied dat toeziet op de herorientatie. Daarbij geven we heel duidelijk aan dat we een heel aantal kaders hebben om rekening mee te houden maar dat we graag horen welke mening zij hebben.
- Eenzelfde gesprek voeren we met Haalderen Leeft.
- Zo komen we tot een definitief voorstel voor het gewenste scenario en dat toetsen we bij de gemeenschap in Haalderen met een enquête.

Rol woningzoekenden (kopers en mogelijk ook huurders)

Meedenken binnen kaders. Idee vorming hiervoor tot nu toe:

- Zelfde als omgeving
- Benaderen via oproep op socials

Proces op hoofdlijnen



Activiteiten	Stap 1	Stap 2a	Stap 2b	Stap 3	Besluitvorming	
	<p>Procesvoorstel check bij:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Opdrachtgevers gemeente en Waardwonen - Kernteam - Evt projectteamleden - Check bij klankbordgroep: advies betrekken gemeenschap 	<p>Procesvoorstel bijwerken en klap erop in kernteam. Inclusief scenario's en beoordelingscriteria; zie slide 10.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Voorstel gewenst programma/ scenario's gemeente in afstemming met Waardwonen inclusief behoefteonderzoek 2. Overeenstemming programma's/ scenario's intern 3. Advies Klankbordgroep 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Gesprek WG Hof van Salland/ Haalderen Leeft over programma 2. Gesprek woningzoekenden over programma 3. Gesprek 2 ontwikkelaars 4. Check bij makelaar of programma goed in de markt ligt (gemeente) 5. Particuliere initiatieven voor bijvoorbeeld knarrenhof of woongemeenschap? 	<p>Gewenst programma wordt getoetst bij gemeenschap Haalderen door:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Enquete (online en/of fysiek) 	<p>Planning raadsbesluit: 21/22 aug. Info Ronde 4/5 sept. Politieke Avond 12 sept. Raadsvergadering</p> <p>Ofwel uiterlijk raadsproces van oktober</p>

Uitgangspunten participatie 3



Onderwerp	Toelichting	trede
Aantal woningen	Mag men ook zeggen dat er een max is? Of gebruiken we de ruimte die er is?	Raadplegen
Doelgroepen	Starters, knarrenhof, midden inkomens, CPO, geclusterd wonen/ woongroepen	Raadplegen
Indeling terrein en hoe woningen eruit zien	Vastgesteld in gemeenteraad	BKP (dus hoofdlijnen): informeren Details: coproduceren
Verhouding koop/huur	sociaal/ goedkoop/ middelduur/ duur/ koop/ huur	Adviseren (politieke afweging en woondeal)
Typen woningen	Vrijstaand/geschakeld/appartementen, etc.	Raadplegen
Verkeer/ parkeren		Informeren
Tijdelijk of permanent		Adviseren



De huidige bewoners van Haalderen hebben als doel om de kern Haalderen toekomstbestendig te maken. Daarom willen zij aan de Sallandstraat graag:

- Permanente woningen
- Koopwoningen
- Woningen voor ouderen
- Woningen waarin jongeren uit Haalderen een gezin kunnen stichten

- Bakstenen woningen en afgeschermdde tuinen

Dus bewoners van Haalderen willen graag woningen met meerdere slaapkamers. Dit omdat zij er vanuit gaan dat die woningen mensen trekken die een binding met Haalderen aangaan.

Scenario's en beoordelingscriteria



	Scenario 0:	Scenario 1:	Scenario 2:	Scenario 3:	Scenario 4:
Sociale huur	0	30%	30%	50%	67%
Goedkope koop	0	0%	18-19%	25%	16-17%
Betaalbare koop/middeldure huur	0	37%	18-19%	25%	16-17%
Dure koop (vanaf 390k)	0	33%	33%	0%	0%
Criteria					
Woonbehoefte onderzoek (waaronder geclusterd wonen en goedkope koop)					
Woondeal 2.0					
# woningen					
Snelheid					
Netcapaciteit					
Geld gemeente					
Draagvlak Waardwonen					
Draagvlak inwoners					
Draagvlak ontwikkelaar					

Criterium woonbehoefte wordt kwalitatief beschreven. De rest zoveel als mogelijk op de volgende manier:
 ++ : zeer positief
 + : positief
 +/- : neutraal
 - : negatief
 -- : zeer negatief
 Deze scenario's kunnen gedurende het proces ook nog aangepast worden al naar gelang de inzichten die worden opgedaan tijdens het proces.

Sociale huur: <880= DAEB huurgrens en liberalisatiegrens 2024

Goedkope koop: tot 278k

Betaalbare koop: tot 390k

Middeldure huur: tot 1129

Programma: Aantallen en type woningen (koop/huur/aantal slaapkamers/grondgebonden/ gestapeld e.d.).