

Bijlage 3:

Actieplan versnelde realisatie 150 betaalbare woningen

Aanleiding

Dit actieplan is ontwikkeld zodat overzichtelijk wordt welke werkzaamheden worden verricht om te komen tot de versnelde realisatie van 150 betaalbare woningen binnen de gemeente Dinkelland te komen.

Door in te stemmen met het voorstel versnelde realisatie betaalbare woningen Dinkelland (zaaknummer 863461) worden 150 betaalbare woningen gerealiseerd over de verschillende kernen van gemeente Dinkelland. De volgende processtappen worden daartoe doorlopen:

Processtappen

1. *Proces locatiekeuze voor betaalbare woningen*

- Stap A: Zoeklocaties in kaart brengen.

De betaalbare woningen worden gerealiseerd op gemeentelijke grond. De gemeentelijke grondposities worden in kaart gebracht.

- Stap B: Participatie door gesprek met kernraden.

Het fungerend participatiebeleid is de basis om de inwoners op een juiste manier te betrekken en te komen tot een locatiekeuze voor de betaalbare woningen. Tijdens stap 1.B zal in gesprek met de kernraden worden stilgestaan bij de beeldvorming van betaalbare woningen en worden ingegaan op de woningbouwopgave van de gemeente. Daarbij zal informatie worden opgehaald om de woningen zo veel mogelijk aan te laten sluiten bij de behoefte en wensen van de kernen. Ook wordt informatie gedeeld over de zoeklocaties binnen de gemeente. De opgehaalde informatie wordt gebruikt bij de integrale afweging van de locaties.

- Stap C: Intaketafel. Integrale afweging van locaties.

Binnen de gemeente wordt vanuit de verschillende disciplines een integrale afweging gemaakt welke locatie het meest geschikt wordt bevonden voor de versnelde realisatie van betaalbare woningen. Hierin worden ook de behoeften en wensen van de kernraden meegenomen.

- Stap D: Vaststellen locatiekeuze door college.

Het college is bevoegd om locaties voor betaalbare woningen vast te stellen. De raad zal in een later stadium besluiten over de grondexploitatie (stap 1.F).

- Stap E: Direct omwonenden en kernraden informeren over locatiekeuze.

De direct omwonenden worden in gezamenlijkheid met de kernraden geïnformeerd over de locatiekeuze voor het realiseren van de betaalbare woningen.

- Stap F: Grondexploitatie vaststellen door de raad.

In de grondexploitatie wordt vastgesteld wat de hoogte is van de erfpachtcanon t.b.v. de grondexploitatie.

2. *Proces versnelde realisatie van 150 betaalbare woningen*

- Stap A: Gekozen locaties voorleggen aan woningcorporatie Mijande om als preferente partner de eerste keuze te geven één of meerdere locaties te ontwikkelen.

Omdat Mijande Wonen de preferente partner is van de gemeente voor de realisatie van (sociale) woningbouw. Leggen wij de locaties voor aan de corporatie. Mijande Wonen heeft reeds aangegeven wel te willen investeren in betaalbare woningen, maar daar onvoldoende

investeringscapaciteit voor heeft (bovenop de reeds geplande investeringen). Wanneer zich een aantrekkelijke businesscase voordoet, en er plots extra investeringsruimte ontstaat (bijvoorbeeld door aanpassingen in wet- en regelgeving vanuit Den Haag). Dan kan het zijn dat Mijande Wonen een enkele locatie (een locatie met ca. 20 – 30 woningen) gaat ontwikkelen. Omdat de investeringsruimte nu beperkt is, is het niet aannemelijk dat Mijande Wonen de volledige 150 betaalbare woningen gaat realiseren. Derhalve zal worden gestart met een marktconsultatie.

- Stap B: Marktconsultatie met marktpartijen starten.

In gesprek met verschillende marktpartijen zal worden gepeild welke marktpartijen, enthousiast te maken zijn om te investeren in de 150 betaalbare woningen binnen de gemeente Dinkelland.

- Stap C: Aanbestedingsprocedure starten t.b.v. de realisatie, exploitatie en beheer van de (overige) betaalbare woningen door een marktpartij.

In de aanbestedingsprocedure worden kaders en gunningcriteria meegegeven aan de marktpartijen, waaraan zij dienen te voldoen. Te denken valt aan:

- o Aantallen te realiseren betaalbare woningen
- o Locaties
- o Te huisvesten doelgroepen
- o Hoogte van de te betalen erfpachtcanon
- o Maximaal te ontvangen huurpenningen
- o Kwaliteit
- o Uitstraling
- o Etc.

Deze gunningscriteria zullen op een later moment worden uitgewerkt en afhankelijk van de bevoegdheden worden vastgesteld door college en/of raad.

- Stap D: Bekendmaking gekozen marktpartij.

In de aanbesteding zullen gunningscriteria worden meegegeven op basis waarvan gunning plaats vindt. De inschrijver met de hoogste score mag de 150 betaalbare woningen realiseren, exploiteren en beheren.

- Stap E: Participatie plan maken om in gezamenlijkheid met de marktpartij tot uitvoering te brengen.

Gezamenlijk met de marktpartij zal de gemeente een plan maken om het reeds gestarte participatietraject verder vorm te geven. Hier zullen wij als gemeente nauw betrokken bij zijn.

- Stap F: Realisatie betaalbare woningen door gekozen marktpartij.

De 150 betaalbare woningen zullen door de gekozen marktpartij worden gerealiseerd, geëxploiteerd en beheerd. Dit wordt gedaan op de vastgestelde locaties. In gezamenlijkheid met de gemeente Dinkelland zal het vergunningenproces worden doorlopen. Door de woningbehoefte continue te monitoren wordt permanent geëvalueerd of de woningen nog steeds wenselijk zijn op de locatie. Wanneer de woningbehoefte afneemt kunnen de woningen worden verplaatst naar een andere locatie.

Conclusie

Door in te stemmen met het voorstel versnelde realisatie 150 betaalbare woningen worden daadwerkelijk 150 betaalbare woningen op korte termijn aan de woningvoorraad toegevoegd binnen de gemeente Dinkelland.