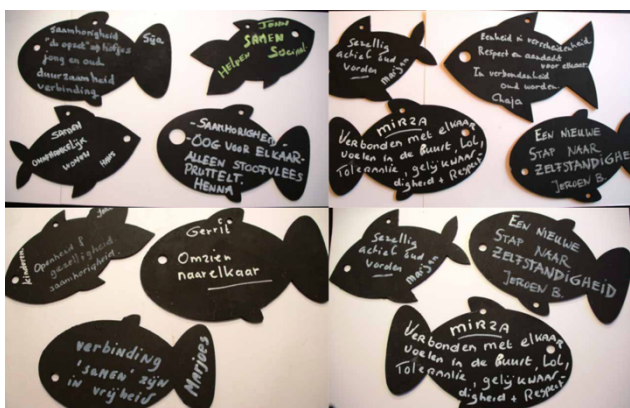


Projectopdracht Stadswerfpark fase 2 – Almere Haven



1



Opdrachtgever: Gemeenteraad Almere
Opdrachtnemer: College van B&W Almere
Datum: 10 05 2022
Status: bestuurlijke besluitvorming
Versie: PSO 13 05 2022

Samenvatting

Het initiatief behelst de realisatie van ca. 100 woningen door wooncoöperatie Binnenhaven op het Stadswerfpark die een bijzonder, experimenteel woon-zorg concept wil realiseren als winnende uitkomst van de landelijke prijsvraag Who Cares. Dit initiatief levert een bijdrage aan de toekomstbestendigheid van Almere Haven, zowel ruimtelijk, programmatisch als maatschappelijk.

Het project geeft een antwoord op het vraagstuk hoe de onderlinge zorg en zelfredzaamheid van bewoners dusdanig gefaciliteerd kan worden dat professionele zorg (zo lang mogelijk) wordt uitgesteld tot het moment dat die echt nodig is.

Belangrijkste uitgangspunt van deze projectopdracht is de toepassing en uitwerking van een maatwerkberekening van de grondprijs: een unieke set maatregelen en voorwaarden om dit initiatief te kunnen faciliteren. Het financiële effect voor de gemeente deze maatwerkberekening is middels een KBA in beeld gebracht en laat op basis van het huidige plan en programma een tekort zien van ca. 0,29 miljoen euro in een tot stand te brengen grondexploitatie.

Na vaststelling van de projectopdracht start de ontwikkelingsfase van het IAGO. De in deze projectopdracht benoemde randvoorwaarden en uitgangspunten worden uitgewerkt in samenwerkingsafspraken met de wooncoöperatie om te komen tot gezamenlijke planuitwerking voor onderhavige locatie. Onderdeel van de gezamenlijke verdere planuitwerking is participatie, en zijn optimalisatiemogelijkheden in programmatische en ruimtelijke zin, en fondsverkenningen om het gemeentelijke tekort terug te brengen naar nul of zoveel mogelijk te beperken. Anderzijds mag het concept van de coöperatie geen geweld aangedaan worden en dient ook de ruimtelijke kwaliteit van aanvaardbaar niveau te zijn. Een grondexploitatie is het resultaat van de planuitwerking en wordt voor besluitvorming voorgelegd aan de raad.

2

1. Inleiding

In Almere Haven is onder andere de problematiek van wonen en zorg, mede in het licht van sterkere vergrijzingscijfers dan in de rest van Almere, al enige jaren actueel en een aandachtspunt voor het gemeentebestuur. Woningcorporaties en Zorggroep Almere, evenals andere zorg- en welzijnsorganisaties anticiperen hierop met professionele initiatieven. De gemeente, via het Woningbouwatelier, maar ook middels 'Goud in Almere' en later nog het Woon/Zorg-programma, speelt een rol in agendering, bundeling en regie van die initiatieven.

Eén van de opgaves rondom deze problematiek is: hoe kan de onderlinge zorg en zelfredzaamheid van bewoners in de wijken op zo'n manier gefaciliteerd worden dat professionele zorg wordt uitgesteld tot het moment dat die echt nodig is?

Who Cares

Vanuit bovengeschetste problematiek en de aanstaande (zie onder) noodzakelijke vernieuwing van Almere Haven deed het Woningbouwatelier van de gemeente Almere mee aan de prijsvraag 'Who Cares' die de Rijksbouwmeester in 2017 uitschreef. De prijsvraag stelde zich tot doel vernieuwende woon- en zorgvormen voor een sterk veranderende samenleving te ontwikkelen. Binnenhaven werd één van de winnaars van 'Who Cares'. Gemeente Almere zegde bestuurlijk toe zich in te zetten voor een daadwerkelijke realisatie. Sindsdien is dit initiatief ondersteund door het Woningbouwatelier Almere als woon-zorg-experiment.

De initiatiefnemers hebben de buurt opgezocht en geïnteresseerde bewoners gevonden; het initiatief is inmiddels uitgegroeid tot een bewonersinitiatief met een actieve kern en het initiatief zich heeft geformaliseerd in de Vereniging De Binnenhaven. In de afgelopen jaren is door de initiatiefnemers en daarna de wooncoöperatie De Binnenhaven een planstudie uitgevoerd op de locatie van het voormalige zwembad in Haven. Bij de nieuwbouw van de sporthal op die locatie is destijds al rekening gehouden met een mogelijke toekomstige woningbouwontwikkeling.

Binnenhaven

Door de initiatiefnemers is een ruimtelijke studie opgesteld. Het betreft een 'hof' als bouwvorm, wat betekent dat de woningen enigszins naar elkaar gericht zijn, maar zeker niet gesloten zijn naar hun omgeving. Dit hof wordt gezien als liggend in een park, en de openbare ruimte wordt om die reden niet afgesloten, maar semi-openbaar gehouden. De bewoners willen het beheer voor hun rekening nemen en er verblijven, maar het blijft ook onderdeel van het park en voor buurtbewoners toegankelijk.

Het hof is geen 'zorg-hof'. Er woont een diversiteit aan mensen die zorg nodig hebben en mensen die dat niet hebben, mensen "met sociale pit". Juist dat is de kracht. Er is voorzien in woonruimte voor één zogenaamd 'vriendenhuys', studio's met gedeelde ruimte voor een groep jongeren met een verstandelijke handicap. Er is onder de leden een groep beginnende ouderen, die de gemeenschap bewust opzoeken.

De mensen die er gaan wonen doen dat omdat ze deel uit willen maken van een buurtgemeenschap. De wooncoöperatie heeft een aantal gedeelde ruimtes (denk aan een klusschuur, een logeerkamer en een buurtkamer), waarvan de huur wordt verdeeld onder de bewoners. De bewoners steken tijd in 'nabuurschap'. Dat nabuurschap is ook: naar elkaar omzien en in lichte zorg voorzien als dat nodig is.

3

De organisatievorm is een wooncoöperatie, waar alle leden inspraak hebben en waar het vastgoed altijd eigendom is en blijft van de vereniging, en de leden 'huur' betalen (zoals vastgelegd in de Woningwet).

De wooncoöperatie is inmiddels opgericht en telt 30 leden en vele geïnteresseerden, maar heeft een ledenstop ingesteld, tot het moment dat er zicht op is dat de plannen echt doorgaan.

Projectopdracht

Deze projectopdracht omvat de aanpak voor de uitwerking van het initiatief Binnenhaven in de ontwikkelingsfase, zoals deze is gedefinieerd in het werkproces 'Integrale Aanpak Gebiedsontwikkeling Almere' (IAGO).

2. Aanleiding en doel project

2.1. Aanleiding

De insteek van de landelijke prijsvraag 'Who Cares' was dat er oplossingen, ideeën en plannen werden geleverd die een antwoord vormden op thuis wonen en zorg in bestaande, te vernieuwen wijken. Het Woningbouwatelier bracht Almere Haven in als case. *Binnenhaven werd één van de winnaars* met hun concept. Het combineerde een eigentijds en duurzaam gebouwd hof met een diversiteit aan bewoners die bewust ook naar elkaar om wilden zien als dat nodig was.

Ondertussen werd er een visie voor de stedelijke vernieuwing van Haven gemaakt, ontstond er een Woon/Zorg-programma en kwamen de Woonvisie en ook het Welzijnskader tot stand. Al deze beleidskaders sluiten aan op wat Binnenhaven beoogt.

Dit project is zowel winnaar van de prijsvraag en ook een bewonersinitiatief dat de gemeente wil onderzoeken en faciliteren. Het idee van de initiatiefnemers biedt een antwoord op het vraagstuk hoe de onderlinge zorg en zelfredzaamheid van bewoners in de wijken op zo'n manier gefaciliteerd kan worden dat professionele zorg wordt uitgesteld tot het moment dat die echt nodig is.

Inmiddels is het initiatief uitgegroeid tot een bewonersinitiatief waaraan een groep bewoners zich heeft gecommitteerd. De initiatiefnemers dragen hun professionele kennis en in zet bij.

2.2 Plangebied

Onderstaand de geografische situering van dit initiatief.



Figuur 1 situering initiatief

2.3 Doelstellingen en resultaten

Doelen	Resultaat
Kwaliteit toevoegen in oudste wijken met als leidraad: groen en water als sieraad van Haven	Het park grenst nu aan de westzijde aan woningen die met hun rug naar het park staan. De nieuwe woningen zijn gericht op het groen en verbinden het park beter met de buurt. De architectuur van de nieuwe woningen levert bovendien een kwaliteitsverbetering in de buurt.
Woningen waar wonen óók met lichte zorgbehoefte, mogelijk is.	100 woningen - Ongeveer 95% appartementen - Ongeveer 65% sociale/betaalbare huur - gemeenschappelijke ruimte - bergingen, fietsen, klusschuur Dit programma is de huidige behoefte van de vereniging. Bij de daadwerkelijke start van de realisatiefase moet de programmatische behoefte van dat moment in beeld gebracht worden.

Investeren in sociale verbindingen/cohesie (ten behoeve van leefbare en veerkrachtige wijken met stimulering van onderlinge zorg)	Het project realiseert een community van mensen die bewust kiezen voor nabuurschap binnen hun wooncoöperatie, maar ook daarbuiten. De nog te ontwerpen ruimtelijke structuren en routing (fijnmazigheid van verbindingen/routes) moeten dit ondersteunen en versterken.
Singelgracht als drager van wonen en leven: Stadswerfpark ligt aan wat in de Visie2040 'Singelgracht' is genoemd: 5 kilometer waterlint door de Havense wijken. Dit is als ontwikkelruimte benoemd voor wonen, bewegen, ontmoeten en buurthubs.	Dit plan plaatst woningen niet alleen in het groen, maar ook mét het groen, wat goed past bij deze opgave. Het creëert een kans om juist dit gebied aan de gracht op te waarderen. Bovendien voorziet het plan, passend in het Singelgracht-concept, in een buurthub/buurtkamer voor de bewoners van de wooncoöperatie en de omgeving.

3. Verkenning

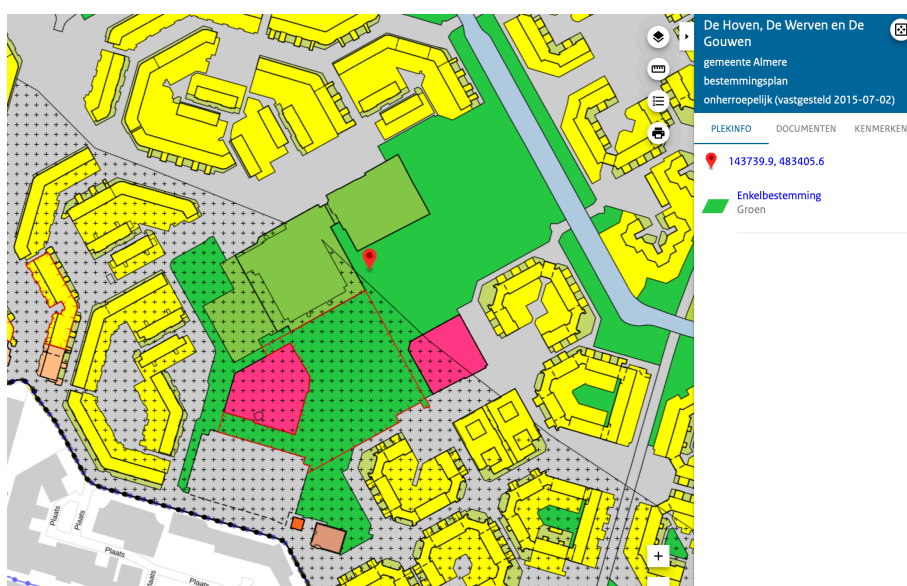
3.1 Beleidsanalyse

Omgevingsvisie

De Havenvisie van het Havenverbond, waarvan de belangrijkste uitgangspunten door de gemeenteraad zijn vastgesteld als onderlegger voor een gemeentelijk Omgevingsplan dat nu ontwikkeld wordt.

Omgevingsplan/bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'De Hoeven, De Werven en De Gouwen' is vigerend. Het te ontwikkelen gebied heeft overwegend de bestemmingen Groen en Sport (met bebouwingsmogelijkheden). Voor het project zal een nieuw bestemmingsplan/omgevingsplan vastgesteld moeten worden om de woonfunctie met bijbehorende voorzieningen mogelijk te maken. Voor een groot deel van te ontwikkelen locatie voorziet het bestemmingsplan reeds in een bebouwingsvlak t.b.v. sportvoorzieningen.



Figuur 2 vigerend bestemmingsplan

Sectoraal beleid/programma's

- Woningbouwatelier: experimentspoor 'wonen en zorg'

Het Woningatelier (een samenwerkingsverband van de gemeente, het Rijk en de provincie onder het programma Almere2.0 met als doel om middels experimenten bij te dragen aan een toekomstbestendige stad) startte in 2016 het experimentspoor 'wonen en zorg' in Haven. Het Woningbouwatelier deed mee aan de prijsvraag van de Rijksbouwmeester Floris Alkemade die destijds het actuele thema 'wonen en zorg' gebruikte om ontwerpers uit te dagen tot innovaties. De deelname aan de prijsvraag genaamd 'Who Cares' resulteerde in een aantal teams die in samenwerking met aanwezige professionele partijen en met vele bewoners hun ideeën voor Haven ontwikkelden. Het team van Binnenhaven werd eind 2017 als één van de winnaars aangewezen. Omdat het Woningbouwatelier altijd de intentie heeft om experimenten zo mogelijk te realiseren en het niet alleen bij een goed idee te laten, had de verantwoordelijke wethouder bij start van de prijsvraag aangegeven actief mee te willen werken aan realisatie. Het Woningbouwatelier heeft de winnaar startfinanciering gegeven (uit het Fonds Verstedelijking Almere/Almere2.0) om het idee uit te werken op een reële locatie en hen gevraagd onder bewoners van Haven te polsen of er animo was voor het idee. Dat heeft geresulteerd in een uitwerking voor de voormalige zwembadlocatie en de oprichting van wooncoöperatie Binnenhaven (juni 2020) met een dertigtal bewoners als lid, die allen het 'sociale bestek' waarin nabuurschap wordt beschreven, onderschrijven.

- De Woonvisie

De woonvisie gaat uit van een grote bouwopgave in de gehele stad. Er wordt gestreefd naar een goede balans op de woningmarkt. Voor Haven specifiek is het volgende geschreven cq aangehaald uit de Havenvisie:

"De keuze is: meer en andere woningen in Haven. Zonder deze keuze kunnen ouderen nergens heen en jongeren niet instromen. Hierdoor raakt de leeftijdsverdeling van Haven uit balans, terwijl jong en oud elkaar nodig hebben. Het centrumgebied zou tot een klein boodschappencluster verworden en nog meer voorzieningen zouden wegtrekken. Die consequenties zijn simpelweg ongewenst.

Havenaren willen niets liever dan in Haven blijven, in een passende woning. Ouderen blijken bij passend aanbod en hulp geïnteresseerd in kleinere woningen met beschikbaarheid van zorg in de buurt. Veel jonge mensen staan te trappelen om in Haven zelfstandig een huishouden te starten. Bovendien is Haven met zijn eigen karakter en de nieuwe impulsen een bijzonder aantrekkelijk woon/leefmilieu voor nieuwe bewoners. De komst van nieuwe huishoudens met middeninkomens vormt tevens draagvlak voor het centrumgebied. We gaan op basis van de gewenste toename van 5.000 mensen uit van ongeveer 2.500 woningen. We willen die doorstromers en nieuwkomers een fijn, Havens woonmilieu bieden en kiezen daarom voor bouwen/transformeren/slopen in een paar zones. We sturen in wijken op een bonte mix van jong en oud, zelfstandig wonen, collectief wonen, gezinnen, sociale huur en vrije sector afgewisseld met eenvoudige buurtvoorzieningen voor ontmoeting en zorg."

- Visie2040 voor Haven

De Visie2040 voor Almere Haven, en met name de wijken in de binnenring (waaronder dus ook De Werven), heeft als strategische toekomstkeuzes die voor dit initiatief relevant zijn, onder meer:

- Investeren in sociale verbindingen
Haven heeft van oudsher een stevig sociaal netwerk, maar dat kent ook een natuurlijke erosie in de loop van de jaren, terwijl het juist nu nodig is, in een tijd waar meer beroep wordt gedaan op zelfredzaamheid in de wijken. Dat is aanleiding om bewust in te zetten op een keuzes die het netwerk duurzaam te versterken én een extra impuls te geven aan eigen inbreng en zorg door Havenaren.

- Meer, andere woningen en gemixte wijken
Vrijwel alle instrumenten om een woningvoorraad te beïnvloeden worden simultaan ingezet in Haven met als belangrijkste doelen: een verschuiving van in woningbezetting (kleine huishoudens in passende woningen, grotere huishoudens in 1-gezinswoningen) en een verschuiving in de mix sociale huur/andere woningen (40/60), en ook een realisatie van woningen waar zorg in en bij huis mogelijk is.
- Singelgracht als drager voor wonen en leven
De Singelgracht, dat is het waterlint dat door alle binnenringwijken van Haven loopt: een verrijkte water- en groenomgeving, waar gewoond wordt aan of met het water, waar ruimte is voor beweging en ontmoeting en kleinschalige levendigheid. In de praktijk zal dit betekenen dat de komende 20 jaar stapsgewijs verbindingen worden gemaakt langs het water, woningen worden toegevoegd, groen en de beleving van het water kwalitatief wordt verbeterd, én buurthubs worden toegevoegd benut voor meerdere functies, waaronder zorg.

- Welzijnskader

Het Welzijnskader heeft twee relevante sporen:

1. Almeeders aan zet, het spoor dat:
 - a. de Almeeders en hun sociale leef- omgeving als uitgangspunt neemt.
 - b. ontmoeting, sociale netwerken en samenredzaamheid stimuleert.
 - c. individuele en maatschappelijke veerkracht en inclusie bevordert.
 - d. aansluit bij initiatieven van inwoners en daar op voortbouwt.
 - e. ogen en oren in de wijken (en digitaal) organiseert die mogelijke problemen vroegtijdig signaleren.
 - f. helpt om vrijwillige inzet succesvol uit te voeren en mantelzorg vol te houden.
2. Formele ondersteuning verminderen of voorkomen, het spoor dat zich richt op:
 - a. laagdrempelig aanbod, dichtbij huis.

7

Kadernota Grondbeleid

De kadernota Grondbeleid geeft een belangrijke aanzet om integrale afwegingen te maken bij de verkoop van grond. “Zo brengen we in beeld aan welke maatschappelijke thema’s, en in welke mate, een ruimtelijke ontwikkeling bijdraagt aan de gewenste ambities. Ook de brede financiële gevolgen van de ontwikkeling voor de gemeente, zowel incidenteel als structureel, worden daarbij goed in beeld gebracht. Dit komt samen in een integraal afwegingskader. Voor de realisatie van onze ambities maakt het niet uit of wij hier als gemeente het initiatief nemen, of dat het initiatief vanuit de samenleving komt.”

Doelstellingen gemeentelijk grondbeleid:

1. faciliteren van de Almere Principles;
2. bevorderen ruimtelijke kwaliteit;
3. faciliteren stedelijke economie;
4. inspelen op de Schaalsprong;
5. faciliteren programma voor de bestaande stad;
6. betaalbaarheid sociale woningen en maatschappelijk vastgoed;
7. faciliteren particulier opdrachtgeverschap;
8. beheersen financiële risico’s en benutten financiële kansen.

In dit geval project sprake van interactief grondbeleid waarbij de gemeente in wisselwerking met de marktpartij (coöperatie) komt tot het meest geschikte ontwikkelingsperspectief. Er wordt vooral een bijdrage geleverd aan doelen 6 en 7 (deze wooncoöperatie is op te vatten als een collectief particulier opdrachtgeverschap).

De wisselwerking tussen gemeente en marktpartij (coöperatie) wordt in dit plan ingericht met samenwerkingsafspraken (overeenkomst of brief) waarin ook de (financiële) randvoorwaarden van de maatwerkberekening worden vastgelegd. Op basis daarvan wordt de ontwikkelingsfase van het IAGO doorlopen, die zal leiden tot vaststelling van het ontwikkelplan met bijbehorende grondexploitatie door de gemeenteraad.

Volgens de Almere Matrix is in deze situatie sprake van: (b) Stedelijke vernieuwing van Ontwikkelingsgebied (c) in fase 2. Planuitwerkingsfase (privaat): ontwikkelingsplan uitwerken (exploitatieplangebied binnen een stadsdeel) inclusief bestemmingsplan opstellen met een nadere berekening grondopbrengsten.

Nota grondprijnsbeleid 2022

In het grondprijnsbeleid (Nota grondprijnsbeleid 2022) is de mogelijkheid opgenomen om voor marktpartijen die betaalbare huurwoningen realiseren en “sociaal” verhuren (zoals corporaties dit doen), onder voorwaarden een lagere residuele grondprijs te hanteren. Deze voorwaarden hebben onder andere betrekking op de hoogte van de huur(stijging), de toewijzing en de minimale exploitatietermijn. Deze moeten privaatrechtelijk worden vastgelegd. Er zal ook rekening gehouden worden met het feit dat er niet wordt geparticipeerd in de gemeente-brede prestatieafspraken. Dit is verder uitgewerkt in hoofdstuk 8.

De maatschappelijke thema's waarover hier een afweging wordt gemaakt zijn: versnelling woningbouw, betaalbaar wonen, zorg & gezondheid, leefbaarheid, energietransitie, groen/blauw. In geval van Binnenhaven is de opbrengst qua grondprijs laag. De (maatschappelijke) opbrengst met name op de thema's zorg & gezondheid en leefbaarheid zijn hoog. De opzet van Binnenhaven is nadrukkelijk als een woonvorm die een verlaging van kosten van professionele zorg kan opleveren. Omdat het project geen 'zorgproject' is, maar het een mix van bewoners (met af en toe zorgbehoefte) zal huisvesten, is de maatschappelijke opbrengst vooraf niet in euro's uit te drukken. De opzet is overigens wel om dit te monitoren.

8

3.2 Ruimtelijke analyse

De ontwikkeling moet gestalte krijgen in de parkachtige omgeving achter de nieuwe sporthal gelegen tussen woongebieden en aan de Singelgracht. Het plan moet zich op natuurlijke en integrale wijze voegen in deze bestaande context en meer betekenis geven aan deze plek en omliggende buurten en netwerken.

Dit initiatief is een kans om de sociale veiligheid en belevingswaarde sterk te verbeteren en biedt kansen om kwaliteitsimpulsen toe te voegen aan de bestaande groenstructuur, routing en wayfinding. Het project levert een bijdrage aan het activeren van de Singelgracht.

3.3. Maatschappelijke kosten en baten

Baten	Kosten
Bewoners die bewust betrokken zijn bij hun omgeving	Overlast van de bouwwerkzaamheden
Toevoegen van andersoortige woningen, meer mix in de wijk, en vrijspelen van diverse 1-	Afname park-oppervlakte

gezinswoningen in Almere Haven door bewoners die naar Binnenhaven doorstromen	
Zelfredzaamheid van bewoners met een maatschappelijke opbrengst en een verlaging van zorgkosten	Meer drukte in de wijk, toename verkeersbewegingen en parkeerdruk (minimaal effect als gevolg van beperkt programma)
Verhoging leefbaarheid en veiligheid	
Vernieuwing door toevoeging eigentijdse woningen met hoogwaardige architectuur	
Verbeteren ruimtelijke kwaliteit: kwaliteit park bij water: minder stenig, belevingswaarde (aansluiting op Singelgracht-opgave)	

3.4 Duurzame gebiedsontwikkeling

In de komende projectfase worden duurzame (bovenwettelijke) ambities volgens de Leidraad Duurzame Gebiedsontwikkeling geconcretiseerd. Thema's die kansrijk zijn:

- Klimaatadaptatie: hemelwater, vuil water, sanitatie, hittestress, grondwater
- Circulariteit: hergebruik en herbruikbaarheid
- Biodiversiteit/natuurinclusiviteit: groeninrichting, voorzieningen aan/in gebouwen
- Duurzame mobiliteit: deelconcepten verkennen enz.

De uitwerking vindt plaats door de initiatiefnemers in de ontwikkelingsfase bijvoorbeeld aan de hand van de methode van het Ambitiweb.

9

4. Uitgangspunten

Randvoorwaarden voor dit project zijn:

Voorlopig Programma

In deze ontwikkeling worden 100 woningen gerealiseerd, waarvan ca. 65% sociale/betaalbare huur. Met de actuele ledensamenstelling wordt volgend programma voorgesteld:

- 65 appartementen sociale/betaalbare huur
- 31 appartementen vrije sector
- 4 eengezinswoningen vrije sector
- Gemeenschappelijke ruimte
- Bergingen, fietsen, klusschuur

Stedenbouw en landschap

In de Ontwikkelingsfase wordt het plan binnen onderstaande randvoorwaarden nader stedenbouwkundig uitgewerkt.

- Het (groen in het) park krijgt voldoende ruimte waardoor de relatie tussen Almeerderhout (bos) – Stadswerfpark in stand blijft. Wens is om deze relatie te versterken waar kan.
- De gebruiks -en belevingswaarde van de openbare ruimte neemt door het bouwplan toe. Daarbij gaat nieuwe bebouwing synergie aan met (het groen in) haar omgeving. Groen wordt gevarieerder en draagt bij aan de doelstellingen van de gemeente betreffende o.a. biodiversiteit en klimaatadaptatie en is qua beeldkwaliteit passend bij een stadspark. Waar mogelijk wordt bestaand – behoudenswaardig - groen behouden of – wanneer mogelijk - verplant.

- Het bouwplan zorgt dat de bestaande en nieuwe context vloeiend in elkaar overlopen. Eventuele (semi) private buitenruimtes zijn integraal onderdeel van het park en zijn niet afgezoomd.
- Achterkantsituaties en blinde gevels worden voorkomen. Het bouwplan draagt bij aan het verbeteren van de reeds bestaande achterkantsituaties.
- Het bouwplan presenteert zich met de voorkant aan het park.
- Bebouwing zorgt voor begeleiding van (de rand) van het park.
- Het bouwplan draagt bij aan het verbeteren van de leesbaarheid (wayfinding) van Stadswerfpark en haar routes. De veelheid aan routes en keuzes beperken.
- Het bouwplan draagt bij aan het activeren van de Singelgracht.
- Hubs en gezamenlijke ruimtes liggen zoveel als mogelijk aan openbare routes zodat de sociale veiligheid wordt vergroot en tegelijkertijd de gebruikswaarde van betreffende unit toeneemt; door deze – op bepaalde momenten - openbaar open te stellen.
- Meer doorzicht, overzicht en verlichting waardoor sociale veiligheid en belevingswaarde sterk verbeteren. Tevens kan het toevoegen van kwaliteitsimpulsen de belevings- en gebruikerswaarde van het Stadswerfpark verbeteren.
- Parkeren wordt opgelost binnen het te ontwikkelen gebied volgens de Nota Parkeernormen.

Financiën en grondzaken

- De uitgevoerde gemeentelijke kosten-/batenanalyse (KBA) laat een tekort zien van circa 0,29 miljoen euro. Een verkenning van passende fondsen maakt deel uit van de uitwerkingsfase.
- Het exploitatie-/plangebied



Figuur 3 Exploitatiegebied KBA

- De benodigde grond voor het bouwprogramma wordt 1-op-1 uitgegeven aan een wooncoöperatie. Dit zal naar verwachting Vereniging De Binnenhaven zijn. Het voornemen hiertoe moet openbaar worden gepubliceerd. Mochten meer partijen geïnteresseerd zijn om onder dezelfde voorwaarden het project te realiseren, dan zal er een tender doorlopen moeten worden.
- Voor de grondprijsberekening als onderdeel van de opbrengsten in de KBA zijn de eerdergenoemde voorwaarden aangehouden voor dit initiatief.

- De KBA 1C1 Stadswerfpark 'Binnenhaven'

Na vaststelling van de projectopdracht worden bovenstaande uitgangspunten met Vereniging De Binnenhaven vastgelegd in samenwerkingsafspraken voor de verdere planuitwerking, waaronder een gemeentelijk stedenbouwkundig programma van eisen (SPvE) als onderdeel van het door de gemeenteraad vast te stellen Ontwikkelplan. Dit SPvE maakt daarna onderdeel uit van een optieovereenkomst waarmee de wooncoöperatie het bouwplan verder kan uitwerken en doorrekenen.

5. Ideeën voor de uitwerking

Door de wooncoöperatie is een planstudie uitgevoerd om de ruimtelijke inpassing, programma en financiële haalbaarheid te verkennen. De essentie is een eigentijds Almeers hof met een sociaal bestek gebaseerd op nabuurschap door de leden van de vereniging (zie bijgevoegd pamflet). Deze planstudie wordt betrokken bij het uitwerken van het stedenbouwkundig programma van eisen. Door de initiatiefnemers voorgestelde uitstraling:



Figuur 4 Impressie initiatiefnemers

6. Aanpak en planning

6.1 Vervolgstappen

In de komende projectfase vinden volgende activiteiten plaats

- Vastleggen randvoorwaarden en uitgangspunten met wooncoöperatie in samenwerkingsafspraken voor de ontwikkelingsfase (let op: voorbehoud Didam-arrest)
- Opstellen stedenbouwkundig programma van eisen
- Uitvoeren conditionerende/planologische onderzoeken
 - o Inventariseren
 - o Uitvoeren

- Rapportages
- Opstellen planproducten IAGO (inclusief participatie):
 - Ontwikkelplan (SPvE)
 - Beeldkwaliteitplan
 - Atlas OR
 - Grondexploitatie
 - Matenplan
 - Beheerparagraaf
- Projectbeheersing (GOTIK)
- Publiceren (ikv Didam-arrest) voornemen 1-op-1 grondtransactie
- Besluitvorming gemeenteraad Ontwikkelplan
- Afsluiten optieovereenkomst met wooncoöperatie

6.2 Besluitvormingsmomenten gemeenteraad

- Vaststellen grondexploitatie & ontwikkelplan Q3 2023
- Vaststellen bestemmingsplan Q4 2024 (zachte planning)

6.3 Planning op hoofdlijnen

- Besluit PO + KBA Q2 2022
- Publicatie ikv Didam-arrest Q2 2022
- Samenwerkingsafspraken Q2 2022
- Conditionerende onderzoeken Q2 2022 – Q4 2022
- Opstellen planproducten inclusief participatie Q3 2022 – Q2 2023
- Vaststellen ontwikkelplan & grex Q3 2023
- Optieovereenkomst Q3 2023

12

6.4. Projectorganisatie

- Bestuurlijk opdrachtgever(s): Veeningen, wethouder gebiedsontwikkeling en De Jonge, wethouder Vernieuwend Wonen
- Ambtelijk opdrachtgever: Helen van Duin, manager gebiedsontwikkeling
- Ambtelijk opdrachtnemer: David Cools, projectmanager gebiedsontwikkeling
 - Planeconoom
 - Jurist grondzaken
 - Stedenbouwkundige
 - Landschapper
 - Projectleider realisatie
 - Beheerder
 - Etc.

6.5 Risico's

- Samenwerkingsafspraken met wooncoöperatie komen moeizaam tot stand: planning vertraagt en plankosten nemen toe. Idem voor de daadwerkelijke samenwerking: deze vereniging is geen professionele partij met ervaring en financiering voor dit soort opgaves.
- Vanuit participatie is er veel weerstand vanuit de omgeving tegen de planuitwerking: planning vertraagt en plankosten nemen toe, bestuurlijke interventies in het project
- Planuitwerking leidt tot een verder negatief resultaat in de gemeentelijke grondexploitatie en een negatieve business case voor de wooncoöperatie: planning loopt uit en plankosten nemen toe
- In het kader van publicatie voornemen grondverkoop (Didam-arrest) melden zich serieuze gegadigden: de samenwerking wordt ontbonden. De gemeente kan dan overgaan tot een

openbare tender tussen wooncoöperaties.

7. Participatieplan

Binnen het Havenverbond is afgesproken dat alle communicatie en participatie rond de vernieuwing onder de vlag van Havenhart2.0 plaatsvindt, waar álle Havenverbond leden achter staan. Dat is ongeacht wie de participatie uitvoert (in dit geval de coöperatie). Het Havenverbond voert regie op de participatie om te zorgen dat kernboodschappen goed over het voetlicht komen, en timing en content van participatie afgestemd zijn, zodat het voor Havenaren in alle participatie die de komende jaren plaats zal vinden nog enigszins overzichtelijk én leuk blijft. Het Havenverbond zet zich, net als tijdens het maken van de visie, in om een brede doelgroep (ook de Havenaren die weinig tijd hebben of zich niet gemakkelijk uitgenodigd voelen) te bereiken.

De Nota Burgerparticipatie (2021) geldt als uitgangspunt voor de participatie rond dit project. De participatie zal niet solitair op het experiment richten, maar wordt benaderd vanuit de Visie2040, omdat het bijdraagt aan de vernieuwing van Haven. Deze visie is in actieve co-creatie met Havenaren tot stand gekomen (en dat geldt overigens ook voor de ideeën die hebben geleid tot het initiatief Binnenhaven, die tijdens het prijsvraagproces in 2017 uitgebreid zijn afgestemd en mede tot stand gekomen door Havenaren).

De keuzes uit de visie staan niet meer ter discussie. In de komende jaren draait de participatie om concretisering van de gemaakte toekomstkeuzes. Het project past in de opgaven Singelgracht, Wonen en Zorg en 1Havenwoningsysteem.

13

Voor dit specifieke project is al een concretisering gemaakt in de vorm van een coöperatie, het aantal en het soort woningen, de locatie en het ontwerp (op niveau planstudie). De ruimte voor inbreng van bewoners is in dit geval vrij klein. De initiatiefnemers en de gemeente zullen zeker open staan voor input op detailpunten waar het plan nog aanpasbaar is, maar op hoofdlijnen is het doel van deze participatie: *informereren en informatie inwinnen*.

Hoe dit experiment samenhangt met de visie zal duidelijk naar voren komen. Dit project is een concretisering van:

- de Singelgracht wordt ontwikkeld met wonen, bewegen, ontmoeten en buurthubs;
- er komen 2.500 woningen in de benoemde woonzones om te voldoen aan de woningbehoefte én om draagvlak te bieden voor het centrumgebied (de huiskamer van Haven), en
- er wordt geïnvesteerd in sociale verbindingen (ook met dit project).

Voor dit project zullen uiteraard *direct omwonenden* van het park actief benaderd worden, met als doel in principe alle omwonenden te informeren en informatie van hen in te winnen.

Maar, ook de *overige Havenaren* kunnen zich over dit project uitspreken via een online platform van Havenhart2.0, zodat de belangen van álle Havenaren gehoord worden en noodzakelijke bouwprojecten niet alleen maar door direct omwonenden ongewenst kunnen worden verklaard (hoe begrijpelijk dat ook kan zijn).

De middelen die worden ingezet voor de participatie zullen zeker betreffen:

huis-aan-huis-brieven, bijeenkomsten, Havenhart2.0-platform, social media van Havenhart2.0.

Hierin zullen de initiatiefnemers een organiserende rol hebben, maar zullen de huidige leden van

de wooncoöperatie ook een rol spelen. De exacte aanpak wordt bepaald door de wooncoöperatie, die daarvoor met een professional samenwerkt. De wooncoöperatie stelt een participatieplan op dat bovenstaande nader uitwerkt: publieksanalyse, actoranalyse, participatieruimte, participatierollen (meebepalen, consulteren en/of informeren), wijze van participatie (methoden en middelen), organisatie, verslaglegging (verantwoording) en planning. Het participatieplan wordt afgestemd met de gemeente. Hierin hebben tenminste de gemeentelijke communicatieadviseur en de gebiedsmanager(s) en -regisseur(s) een rol.

De raad zal bij afronding een verslag ontvangen waarin helder wordt verwoord welke input is gegeven en of, en hoe die is verwerkt door de initiatiefnemers en hoe het draagvlak voor het project is onder direct omwonenden en andere Havenaren. De input die bij bijeenkomsten wordt opgehaald wordt óók op het online platform ingevoerd zodat Havenaren én de raad een compleet beeld krijgen en de raad dat mee kan wegen.

8. Financiën

8.1. Voorbereidingskosten

Voor uitvoering van deze projectopdracht (Ontwikkelingsfase) is 120.000 euro benodigd, welke alsdan ingebracht worden in de nog vast te stellen grondexploitatie.

8.2. Grondexploitatie

Kosten-/batenanalyse (KBA)

14

De als geheime bijlage bij deze projectopdracht gevoegde kosten-/batenanalyse (KBA) zal na vaststelling van deze projectopdracht worden uitgewerkt in de Ontwikkelingsfase naar een door de gemeenteraad vast te stellen grondexploitatie. Verkenning van passende fondsen maakt deel uit van die uitwerking.

Betreffende gronden worden bij vaststelling dan in exploitatie genomen. De gemaakte en geactiveerde voorbereidingskosten worden bij het openen van de grondexploitatie ingebracht, met als voorwaarde dat de grondexploitatie binnen 5 jaar na het maken van de kosten wordt geopend.

De KBA laat een negatief resultaat van ca. 300K zien. Dit negatief resultaat wordt verklaard door:

1. Binnenstedelijk herontwikkelen in een parkomgeving. Dit brengt met zich mee dat:
 - Exploitatiegebied groter is dan strikt genomen noodzakelijk voor de plangrens voor de te ontwikkelen kavels.
 - Park richting het water onderdeel is van het exploitatiegebied om de benodigde kwaliteitsimpuls aan het bestaande groen en bomen te kunnen geven en om de beleving van de Singelgracht (Visie 2040) te kunnen activeren.
2. Huidige programmering. Bij meer woningen of minder sociale huurwoningen (nu 65 van de 100) nemen de opbrengsten toe.
3. Verkoop aan een wooncoöperatie in plaats van een marktpartij of woningcorporatie waardoor de grondopbrengsten lager liggen.
4. Afwijkende grondprijs voor de wooncoöperatie. De grondaanbieding gedaan door Binnenhaven is onderdeel van de bouw-/vastgoedexploitatie van de wooncoöperatie en met minimale marges voor de wooncoöperatie haalbaar gemaakt. Deze afwijking wordt, conform grondbeleid, onderbouwd met de maatschappelijke effecten en ondersteund door het feit dat het initiatief de prijsvraag won.

Het verschil in grondaanbieding wooncoöperatie ten opzichte van de grondprijsberekening op basis van de maatwerkberekening bedraagt ca. 200k ex. BTW.

- a. Grondprijs volgens grondprijsbeleid 2021 en de maatwerkberekening: 2,2 miljoen excl. btw
- b. Grondaanbieding door Binnenhaven van juni 2021: 2,0 miljoen excl. btw. Dit past niet binnen het mandaat dat gegeven is door de Gemeenteraad.

Afwijking grondprijsbeleid

Het betreft hier een wooncoöperatie die onder andere betaalbare huurwoningen gaat exploiteren: niet vergelijkbaar met een woningontwikkeling door toegelaten instellingen of door commerciële partijen. In de nota grondprijsbeleid 2022 is aangegeven onder welke voorwaarden met een afwijkende residuele grondprijs gerekend mag worden.

Deze voorwaarden hebben onder andere betrekking op de hoogte van de huur(stijging), de toewijzing en de minimale exploitatietermijn. Deze moeten privaatrechtelijk worden uitgewerkt en vastgelegd.

Hieruit is de maatwerkberekening voortgekomen. Deze maatwerkberekening is per brief van 22 september 2020 door het Woningbouwatelier met de wooncoöperatie vastgelegd en bestaat uit:

1. Voor woningen met sociale huurprijzen zal bij aanvang van de huurovereenkomst een inkomenstoets moeten plaatsvinden (door de verhuurder in casu de wooncoöperatie).
2. Er moeten voorwaarden worden opgesteld die tot doel hebben dat sociale huurwoningen in de wooncoöperatie goed toegankelijk blijven en ingezet blijven voor een afgesproken doelgroep.
3. Het vermogen van de vereniging moet in de vereniging blijven en kan alleen aan verenigingsdoelen worden uitgegeven.
4. De sociale huurwoningen mogen niet verkocht worden.
5. Eventuele opbrengsten van de gemeenschappelijke ruimtes moeten bijdragen aan de vereniging.

15

Er is daarnaast onderzocht binnen welke parameters en uitgangspunten een haalbare bouw- en vastgoedexploitatie die ruimte biedt voor beheer en onderhoud te realiseren is. Het benutten van landelijke fondsen behoort tot dit onderzoek en levert tenminste twee fondsen op die de wooncoöperatie kan aanvragen, mits er sprake is van een planstart met de gemeente.

- Voor de woningen onder de liberalisatiegrens een grondprijs die normaal alleen aan toegelaten instellingen wordt gegeven conform Nota Grondprijsbeleid
- Voor de woningen boven de liberalisatiegrens kan Binnenhaven rekenen met een BAR van 5% (op basis van afwijkende courantheid van het vastgoed).
- Binnenhaven hoeft in de berekening de huren niet te maximeren, maar kan rekening houden met het feit dat de bewoners ook een bijdrage doen aan de coöperatie.
- De gemeenschappelijke ruimtes krijgen een maatschappelijke grondwaarde, mits de opbrengsten in lijn zijn met de verenigingsstatuten en 'in de kas' instromen.
- De m2's van huiskamer die hoort bij de studio's zal omgeslagen worden over die studio's.
- Het aantal parkeerplaatsen kan, indien aangetoond, lager zijn dan de reguliere norm.

In juni 2021 is door de initiatiefnemers de bouw- en vastgoedexploitatie doorgerekend om tot een grondbod te komen.

8.2. *Beheertoets- en exploitatie*

De openbare ruimte wordt in zelfbeheer gegeven bij de wooncoöperatie. Er kan beheerbudget meegegeven worden op basis van een gezamenlijk inrichtingsplan en een zelfbeheerovereenkomst. Bij het opstellen van het Ontwikkelplan wordt dit nader onderzocht en uitgewerkt.