

# Verslag Marktconsultatie – 4 april 2025

## Algemene indruk

De marktconsultatie is positief ontvangen. De deelnemers ervoeren de opgave als uitdagend, met potentie voor kwalitatief hoogwaardige gebiedsontwikkeling. Er werd breed waardering uitgesproken voor de open benadering in de uitvraag en de ruimte voor gezamenlijke optimalisatie.

### 1. Programma en fasering

- Er is draagvlak voor een gefaseerde ontwikkeling van circa 20-40 woningen per fase, verspreid over drie fasen, met een doorlooptijd van ongeveer 9 maanden per fase.
- Hoogbouw is onvermijdelijk, 4 lagen wordt door marktpartijen als passend gezien op deze locatie. Hoewel 6/7 lagen het meest kosten efficiënt is.
- Belangrijke punten bij het programma:
  - Sociale huur: marktpartijen gaven aan dat duidelijkheid nodig is over het type sociale huurwoning (PMC), de doelgroep en de beoogde huurprijzen wanneer deze in eigen portefeuille geëxploiteerd dienen te worden of een belegger bij gezocht dient te worden. Wel werd meegegeven dat er dan veelal kleine producten worden gerealiseerd waarvan afgevraagd kan worden of dit een wenselijke ontwikkeling is voor Denekamp. Waarbij ook werd aangegeven door sommige marktpartijen dat wanneer grote(re) sociale huurwoningen worden voorgeschreven dat het lastig is om er een belegger bij te vinden voor dit segment. Daarbij wordt door sommige marktpartijen ook aangegeven dat afname door een corporatie voorwaardelijk is om mee te doen aan een aanbesteding.
  - Zorgwoningen: voorwaardelijke interesse, mits er kaders worden gesteld over de zorgcategorieën (Wmo of Wlz), gewenste voorzieningen, doelgroepen en verwachte opbrengsten. Zorgpartijen kunnen relatief eenvoudig worden betrokken indien er een heldere ambitie ligt, hier dient wel duidelijkheid over gegeven te worden. Er dient duidelijkheid te worden gegeven over het programma van de

zorgwoningen en bij voorkeur ook de afnemende partij. Er zijn voor zorgwoningen voldoende beleggers/investeerders te vinden.

- Seniorenhuisvesting: werd geopperd als een mogelijk kansrijke ontwikkeling, met de nadruk op grondgebonden woningen ter bevordering van doorstroming.
- Goedkope koop woningen: wanneer wordt gestuurd op prijs dient geen verplichtingen aan het product te worden meegegeven (bijvoorbeeld, een minimaal oppervlakte)
- Wanneer de gemeente kwaliteit in het gebied belangrijk vindt, is aan te bevelen om minder woningen in het gebied te realiseren.
- Er is een suggestie gegeven dat meer betaalbare woningen wellicht kan leiden tot meer punten in de aanbesteding indien betaalbaarheid de belangrijkste doelstelling is.

## **2. Duurzaamheid**

- Een deel van de marktpartijen is bereid om te investeren in duurzaamheid, waaronder houtbouw en CO<sub>2</sub>-neutraal bouwen, mits er ruimte is voor eigen invulling. Aangegeven is om geen harde eisen te stellen, maar ambities te benoemen.
- Meerdere partijen gaven aan dat duurzaamheid meer omvat dan technische indicatoren zoals MPG en BENG; ook leefbaarheid, gezondheid en biobased materiaalgebruik verdienen aandacht.
- Beoordeling van duurzaamheid moet concreet en meetbaar zijn bijvoorbeeld obv MPG (BCI) en BENG (2.0), met voorkeur voor numerieke kaders of duidelijke kwalitatieve richtlijnen.
- Er kan bijvoorbeeld ook worden beoordeeld op een CO<sub>2</sub> plafond.
- Er werd ook door enkele marktpartijen aangegeven dat het bouwbesluit goed genoeg is. En dat vooral duidelijk moet worden gemaakt waarom er een hogere ambitie is.
- Wanneer betaalbaarheid van de woningen het belangrijkste is, dan dient misschien ook de duurzaamheidsambitie te worden ingeperkt. Hierin dient gemeente heldere keuzes te maken.

## **3. Kwaliteit en leefomgeving**

- Er was brede consensus over het belang van een kwalitatieve openbare ruimte, gericht op geluk en gezondheid. Voorstellen

varieerden van het stimuleren van fietsgebruik en sociale interactie tot buurtgerichte ontwerpprincipes met collectieve ontmoetingsruimten. Wel dient duidelijkheid te worden gegeven over de kaders en de beoordelingscriteria.

- Creativiteit in de vrijheden voor het ontwerpen van het openbaar gebied werd aangemoedigd door marktpartijen, mits passend binnen de kaders van het plan.

#### **4. Grondprijs en risicoverdeling**

- Voorkeur van marktpartijen is een vaste grondprijs, of een prijs die slechts beperkt meetelt in de beoordeling (bijvoorbeeld 10-15%). Hiermee kan de focus in beoordeling op kwaliteit plaatsvinden. Bovendien werd ook door sommige marktpartijen meegegeven dat er duidelijk keuzes gemaakt moeten worden door de gemeente wat nu echt belangrijk is. Prijs weegt nu even zwaar als duurzaamheid.
- Marktpartijen gaven aan dat de minimale grondprijs (1,8 mln) geen onhaalbare businesscase is.
- Meerdere partijen benoemden het belang van risicoverdeling van de omgevingsplan procedure, met voorkeur voor levering van bouwrijpe grond na onherroepelijk omgevingsplan en dat de gemeente verantwoordelijk is voor de procedure.
- Overdracht van grond na bouwrijp maken en bij afgegeven vergunning werd als gunstig beoordeeld door marktpartijen, omdat dit bijdraagt aan gezamenlijke kwaliteitsdoelen.

#### **5. Participatie en samenwerking**

- Marktpartijen gaven aan participatie gezamenlijk te willen trekken met de gemeente, waarbij zowel gemeente als buurt betrokken moeten worden.
- Samenwerking in het proces, ook met welzijnsambtenaren en toekomstige bewoners, werd als essentieel gezien voor het creëren van verbonden en gezonde buurten.

#### **6. Tenderstrategie en selectiecriteria**

- Duidelijkheid gevraagd over:
  - Beoordeling van kwaliteit (zowel woning als gebied).

- Welke onderdelen van het plan moeten worden ingediend. Waarbij door sommige marktpartijen werd aangegeven dat uitwerking tot schetsontwerp niveau (SO) als normaal werd beschouwd.
- Beoordelingscriteria voor thema's als duurzaamheid, sociale cohesie en gezondheid.
- Selectieleidraden en contractvoorwaarden dienen helder vastgelegd te worden.

## **7. Overige aandachtspunten**

- Er is behoefte aan voldoende voorbereidingstijd voor indiening van plannen (minimaal 6 - 8 weken, rekening houdend met vakanties).
- Specifiek benoemd werden:
  - De positie van lokaal gebonden partijen en hoe hiermee wordt omgegaan.
  - Netcongestie en stikstofproblematiek: tactisch meenemen in de fasering.
  - Bouwplicht liever niet opleggen, maar gezamenlijk doelen vastleggen in procesafspraken.
- Gemeente dient college en raad zorgvuldig mee te nemen in dit proces.
- Betrek de afdeling beheer bij de beoordeling van het ontwerp en/of laat hen kaders meegeven.

## **Conclusie**

De markt ziet kansen in het project, mits er voldoende ruimte is voor eigen invulling, duidelijke kaders worden gesteld voor kwaliteit, duurzaamheid en doelgroepen, en risico's eerlijk worden verdeeld. De consultatie leverde waardevolle input op voor de verdere vormgeving van de tenderdocumenten.