Sallandsgoed
Fase 2 Haalderen

CONCEPT

Woningbouwscenario's

mei 2024 | Arjan van der Laan

buro DS

Woningbouwscenario’s fase 2 | Sallandsgoed Haalderen

De voorliggende scenariostudie is gedaan voor fase 2 van de toekomstige woonwijk Sallandsgoed in Haalderen. Deze fase bestaat uit permanente sociale huur- en koopwoningen, waarvan het mogelijke aantal en de verhouding koop/huur in deze scenariostudie naar voren komt.

Fase 1 van Sallandsgoed bestaat uit 49 sociale, modulaire, houten, huurwoningen.



Aannames in deze studie

De beukmaten (breedte van de woning) van de koopwoningen zijn overgenomen van de woningen die worden gebouwd bij Hof van Klein Baal in Haalderen.

Het gaat om de volgende maatvoering:
- goedkope woningen: beukmaat 4.20 meter (indicatief oppervlak ~ 94 m2)
- betaalbare koop/middeldure huur: beukmaat 4.80 meter (indicatief oppervlak ~ 108 m2)
- dure koop: beukmaat 5.40 (indicatief oppervlak ~ 124 m2)
- appartementen: ~ 47m2 (goedkope koop) en ~ 65m2 (betaalbare koop), beukmaat 7.2 meter

Voor wat betreft de huurwoningen is de volgende maatvoering aangehouden:
- grondgebonden huurwoningen: beukmaat 4.20 meter (tussenwoningen) en 4.80 meter (kopse kanten)
- appartementen: ~ 47m2 en ~ 65m2, beukmaat 7.2 meter

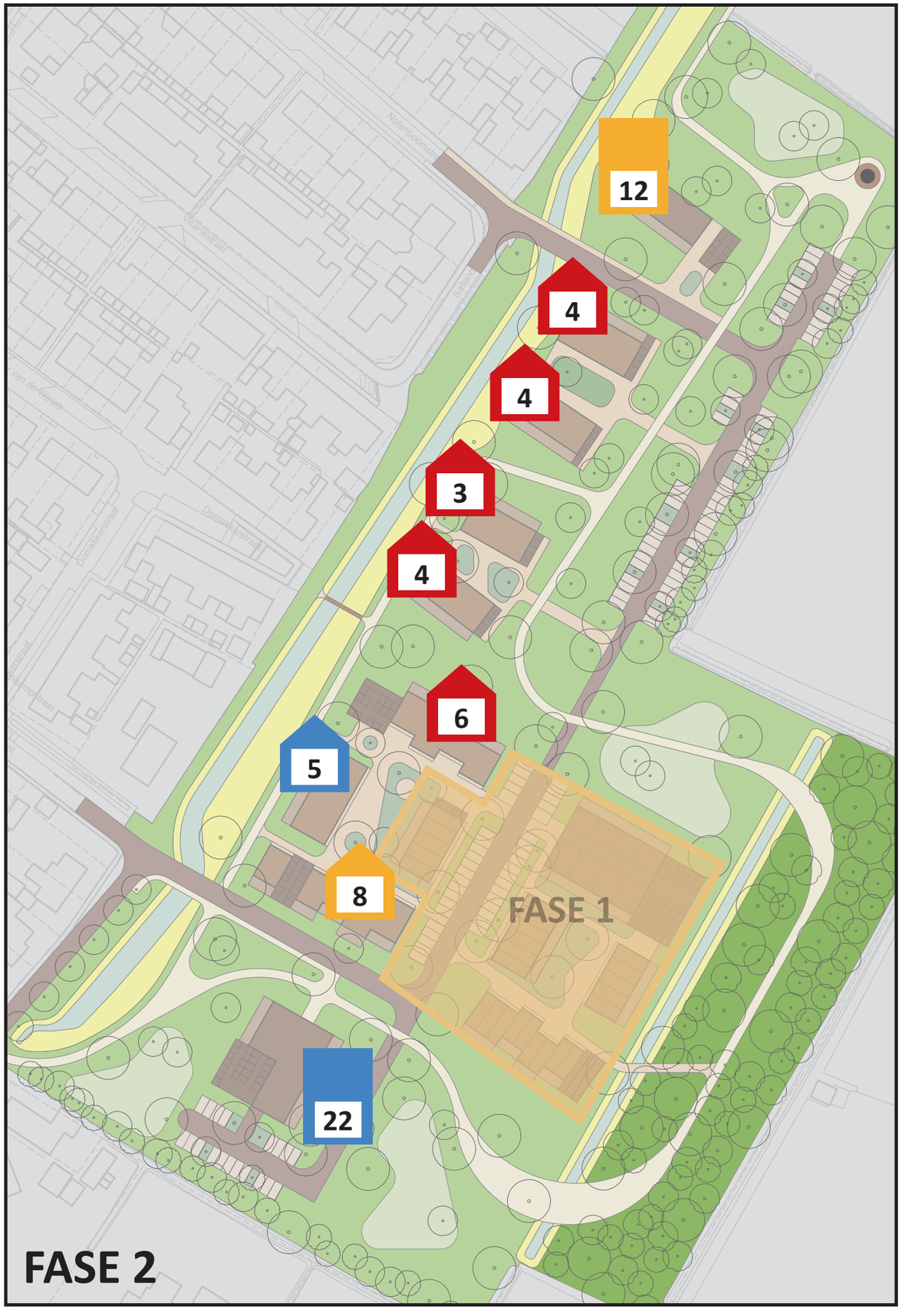
Voor de grondgebonden woningen geldt een maximum goot- en bouwhoogte van resp. 6.50 en 10 meter, voor appartementen een maximale goot- en bouwhoogte van 9.50 en 11.50 meter.

In deze studie is nagegaan op welke manier de verschillende woningtypes passend zijn te maken binnen de stedenbouwkundige verkaveling. Er moet nog worden nagegaan in hoeverre woningtypes die specifiek waren bedoeld voor “huur” zondermeer zijn over te zetten naar “koop”, zoals bijvoorbeeld de appartementen.

Het aantal woningen dat in deze scenariostudie wordt weergegeven is indicatief, gebaseerd op bovengenoemde beukmaten. Bij afwijkende maatvoering en/of bij een andere situering zullen andere aantallen mogelijk zijn.

Huur- en koopprijzen

De sociale huurwoningen hebben een huurprijs van maximaal € 880,-- (DAEB huurgrens en liberalisatiegrens 2024). Goedkope koopwoningen hebben een maximale verkoopprijs van € 278.000,--, betaalbare koopwoningen hebben een maximale verkoopprijs van € 390.000,--.



SCENARIO 1

In dit scenario zijn dure koopwoningen opgenomen (rode huisjes). Dit scenario is afgevallen omdat er veel meer vraag is naar goedkope- en betaalbare koopwoningen en sociale huurwoningen. Omdat deze grond van de gemeente is, heeft zij zelf in de hand wat hier gebouwd gaat worden. Daarom wil de gemeente dat er vooral goedkope- en betaalbare koopwoningen en sociale huurwoningen komen. Ook bewoners en makelaars zien dit zo.

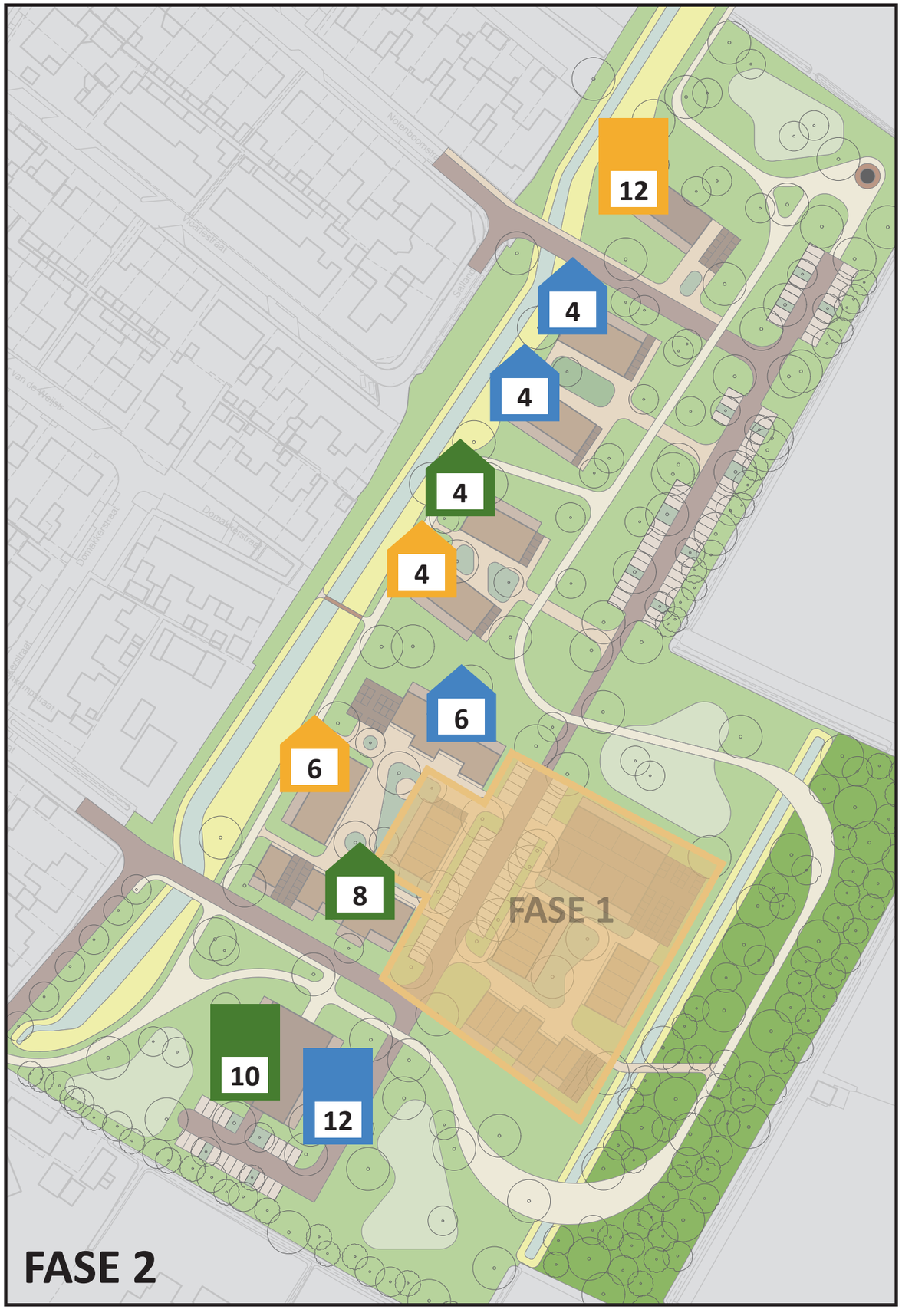
Woningtype

sociale huur	20 (29%)
grondgebonden	8
appartementen	12
betaalbare koop	27 (40%)
grondgebonden	5
appartementen	22
dure koop	21 (31%)
grondgebonden	21
Totaal aantal woningen scenario 1	**68 (100%)**

LEGENDA

- sociale huur grondgebonden (beukmaat 4.20/4.80 meter, indicatief oppervlak ~ 94 m2), huurprijs maximaal € 880,--
- sociale huur appartementen (~ 47m2 / 65 m2) huurprijs maximaal € 880,--
- goedkope koop grondgebonden (beukmaat 4.20 meter, indicatief oppervlak ~ 94 m2), verkoopprijs maximaal € 278.000,--
- goedkope koop appartementen (~ 47 m2) verkoopprijs maximaal € 278.000,--
- betaalbare koop grondgebonden (beukmaat ~ 4.80 meter, indicatief oppervlak ~ 108 m2), verkoopprijs maximaal € 390.000,--
- betaalbare koop appartementen (~ 65 m2) verkoopprijs maximaal € 390.000,--
- dure koop (beukmaat 5.40 meter, indicatief oppervlak ~ 124 m2), verkoopprijs boven € 390.000,--

Let op: Alle hierboven genoemde aantallen, maten en hoogtes zijn indicatief. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



SCENARIO 2A

In dit scenario zitten de sociale huurwoningen (gele blokjes) verspreid door het gebied. Zo ontstaat een gemixte wijk waarbij mensen met verschillende inkomensgroepen directe buren van elkaar zijn. Dit heeft vanwege praktische redenen van te verkopen grond en beheren van sociale huurwoningen, niet de voorkeur van gemeente en Waardwonen.

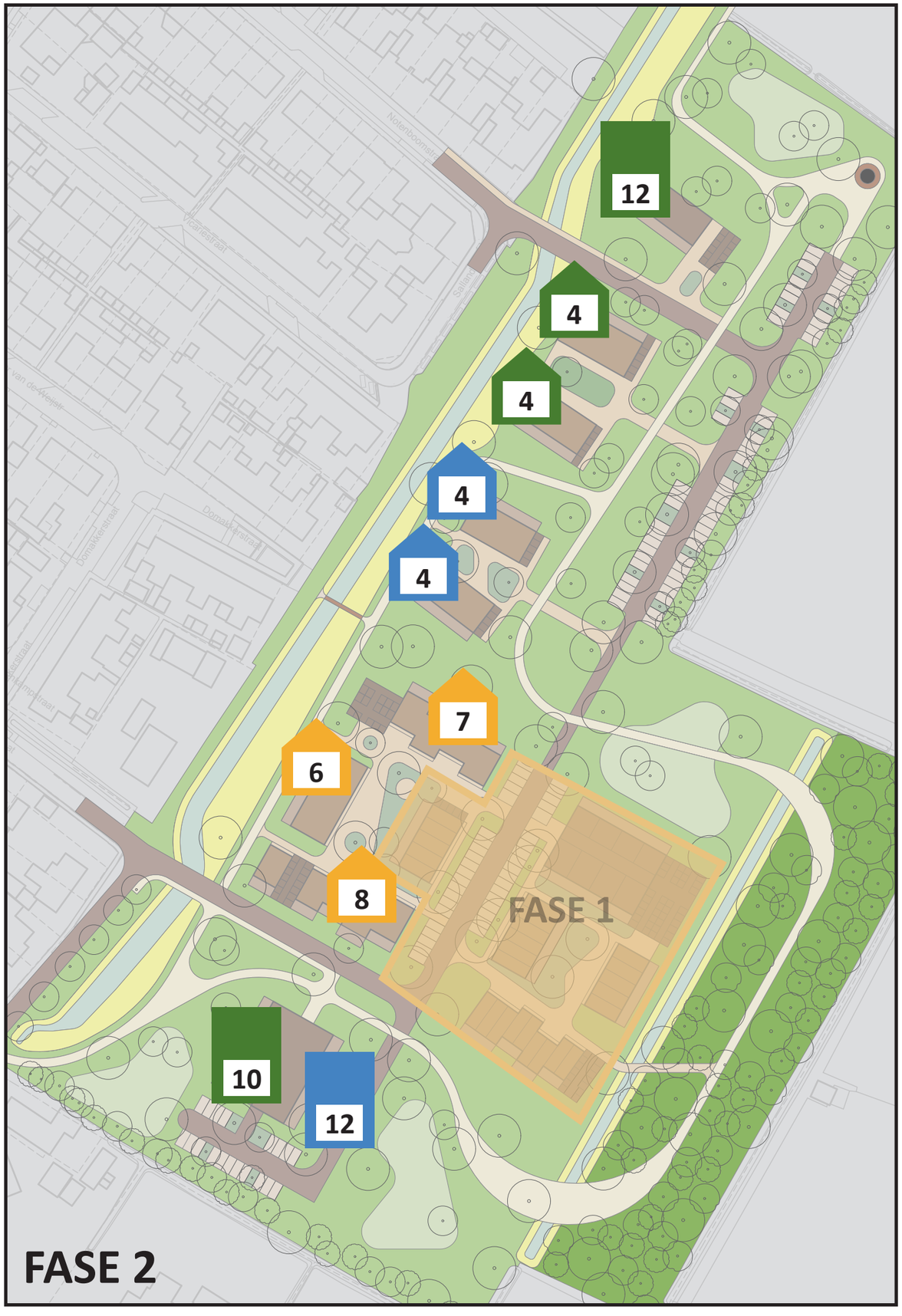
Woningtype

sociale huur	22 (32%)
grondgebonden	10
appartementen	12
goedkope koop	22 (32%)
grondgebonden	12
appartementen	10
betaalbare koop	26 (36%)
grondgebonden	14
appartementen	12
Totaal aantal woningen scenario 2A	**70 (100%)**

LEGENDA

- sociale huur grondgebonden (beukmaat 4.20/4.80 meter, indicatief oppervlak ~ 94 m2), huurprijs maximaal € 880,--
- sociale huur appartementen (~ 47m2 / 65 m2) huurprijs maximaal € 880,--
- goedkope koop grondgebonden (beukmaat 4.20 meter, indicatief oppervlak ~ 94 m2), verkoopprijs maximaal € 278.000,--
- goedkope koop appartementen (~ 47 m2) verkoopprijs maximaal € 278.000,--
- betaalbare koop grondgebonden (beukmaat 4.80 meter, indicatief oppervlak ~ 108 m2), verkoopprijs maximaal € 390.000,--
- betaalbare koop appartementen (~ 65 m2) verkoopprijs maximaal € 390.000,--

Let op: Alle hierboven genoemde aantallen, maten en hoogtes zijn indicatief. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



SCENARIO 2B

In dit scenario wordt het hofje met sociale huurwoningen van fase 1 afgemaakt met een tweede hofje sociale huurwoningen. Dit is makkelijk omdat er snel nog een hofje sociale huur gebouwd kan worden en omdat het voor Waardwonen eenvoudiger is om te beheren. Dit scenario valt echter af omdat deze vorm ten koste zou gaan van de kans op een mooie mix met koopwoningen.

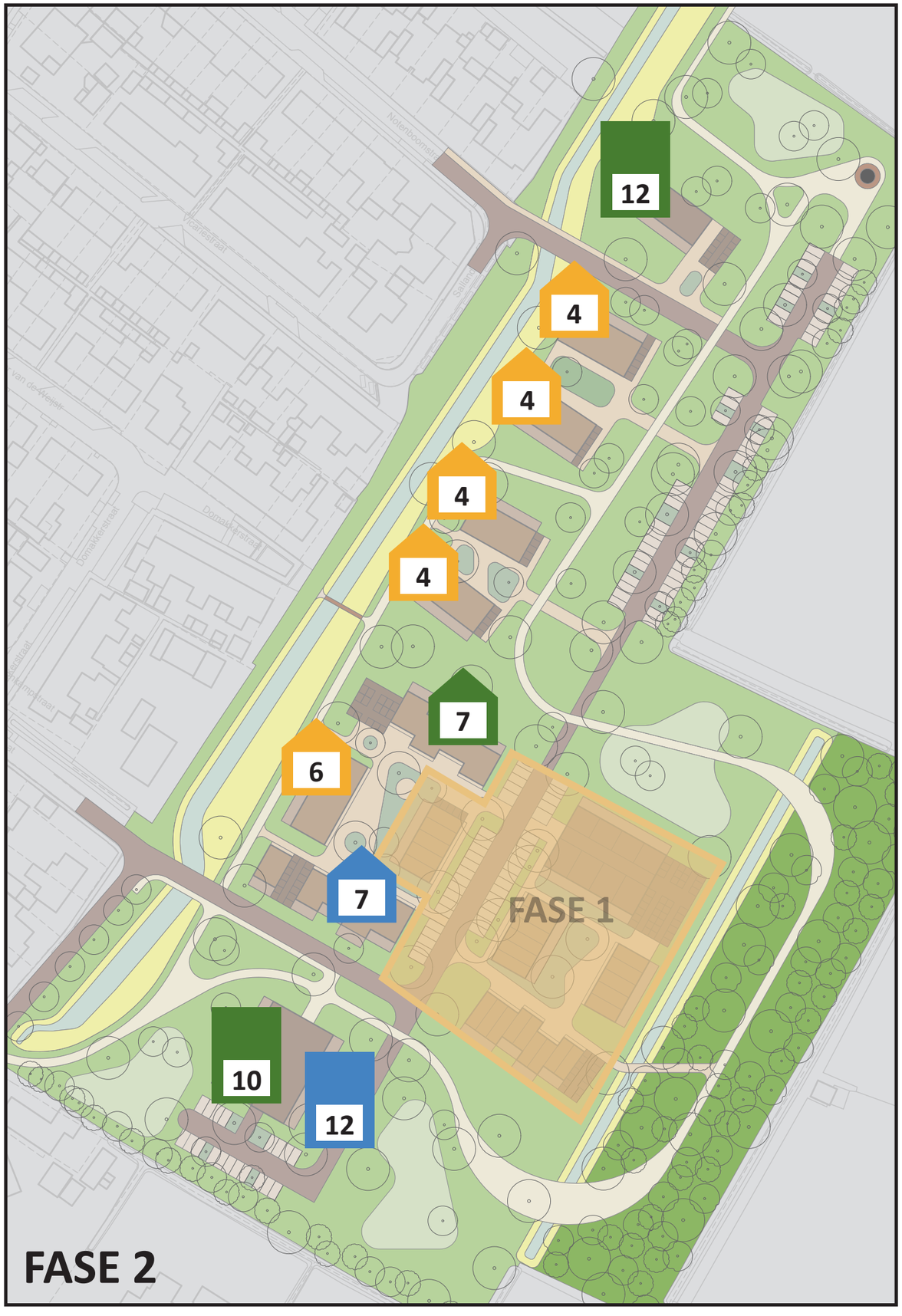
Woningtype

sociale huur	21 (30%)
grondgebonden	21
appartementen	0
goedkope koop	30 (42%)
grondgebonden	8
appartementen	22
betaalbare koop	20 (28%)
grondgebonden	8
appartementen	12
Totaal aantal woningen scenario 2B	**71 (100%)**

LEGENDA

- sociale huur grondgebonden (beukmaat 4.20/4.80 meter, indicatief oppervlak ~ 94 m2), huurprijs maximaal € 880,--
- sociale huur appartementen (~ 47m2 / 65 m2) huurprijs maximaal € 880,--
- goedkope koop grondgebonden (beukmaat 4.20 meter, indicatief oppervlak ~ 94 m2), verkoopprijs maximaal € 278.000,--
- goedkope koop appartementen (~ 47 m2) verkoopprijs maximaal € 278.000,--
- betaalbare koop grondgebonden (beukmaat 4.80 meter, indicatief oppervlak ~ 108 m2), verkoopprijs maximaal € 390.000,--
- betaalbare koop appartementen (~ 65 m2) verkoopprijs maximaal € 390.000,--

Let op: Alle hierboven genoemde aantallen, maten en hoogtes zijn indicatief. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



SCENARIO 2C

In dit scenario worden de sociale huurwoningen op meerdere plekken in het plan gemaakt. Tegelijk staan ze ook behoorlijk bij elkaar zodat het eenvoudig te beheren is. Ook dit scenario valt af omdat deze vorm ten koste zou gaan van de kans op een mooie mix met koopwoningen.

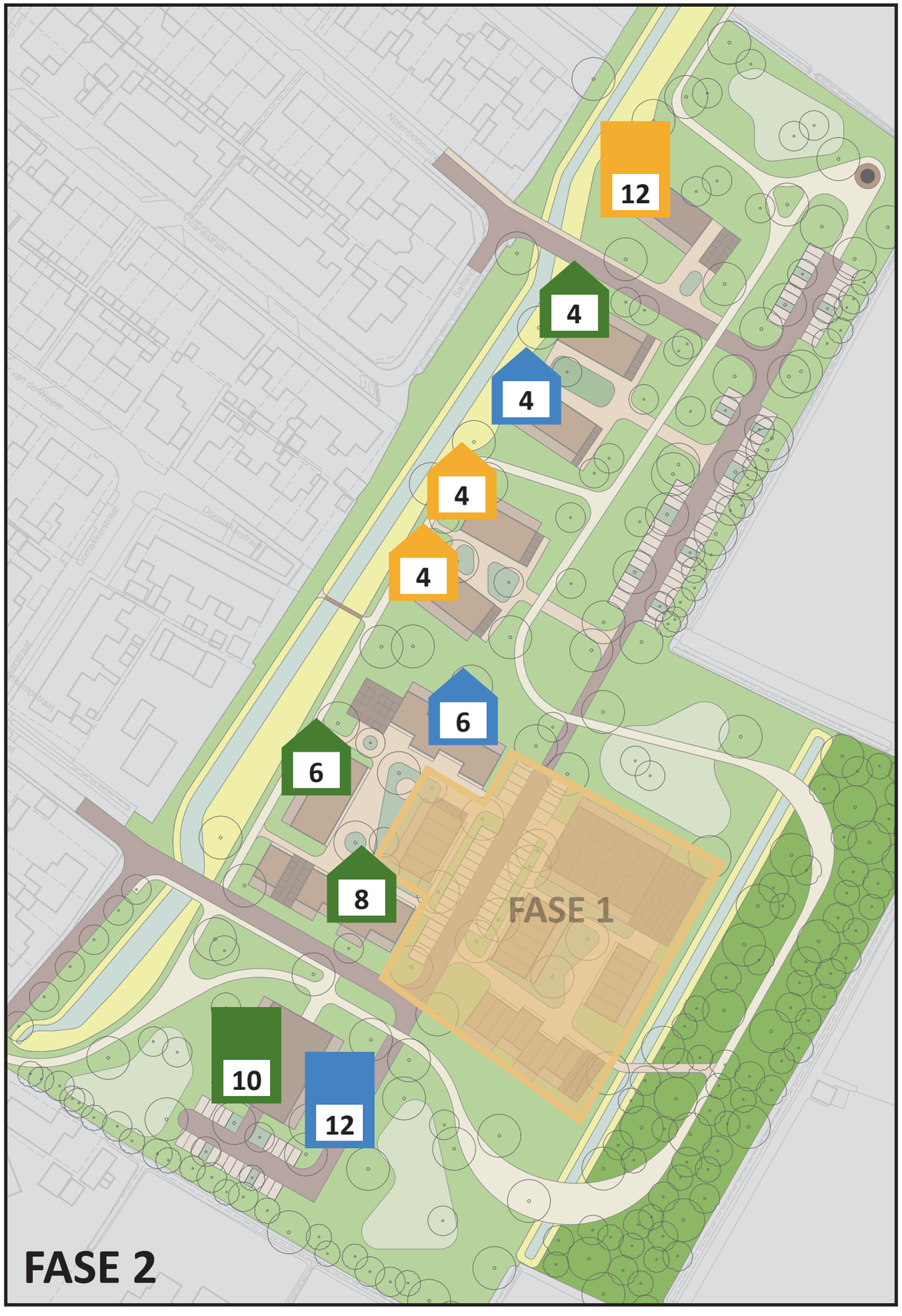
Woningtype

sociale huur	22 (31%)
grondgebonden	22
appartementen	0
goedkope koop	29 (42%)
grondgebonden	7
appartementen	22
betaalbare koop	19 (27%)
grondgebonden	7
appartementen	12
Totaal aantal woningen scenario 2C	**70 (100%)**

LEGENDA

- sociale huur grondgebonden (beukmaat 4.20/4.80 meter, indicatief oppervlak ~ 94 m2), huurprijs maximaal € 880,--
- sociale huur appartementen (~ 47m2 / 65 m2) huurprijs maximaal € 880,--
- goedkope koop grondgebonden (beukmaat 4.20 meter, indicatief oppervlak ~ 94 m2), verkoopprijs maximaal € 278.000,--
- goedkope koop appartementen (~ 47 m2) verkoopprijs maximaal € 278.000,--
- betaalbare koop grondgebonden (beukmaat 4.80 meter, indicatief oppervlak ~ 108 m2), verkoopprijs maximaal € 390.000,--
- betaalbare koop appartementen (~ 65 m2) verkoopprijs maximaal € 390.000,--

Let op: Alle hierboven genoemde aantallen, maten en hoogtes zijn indicatief. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



SCENARIO 2D

Dit is het voorkeursscenario van de gemeente en Waardwonen. De verschillende typen woningen zijn hier zoveel mogelijk door elkaar gemengd terwijl het tegelijk ook overzichtelijk blijft. In dit scenario zijn er naast sociale huurwoningen ook zoveel mogelijk goedkope- en betaalbare woningen toegevoegd. De verwachting is dat de koopappartementen nog een stuk goedkoper zijn dan de genoemde maximale prijzen. Hier is ook grote vraag naar.

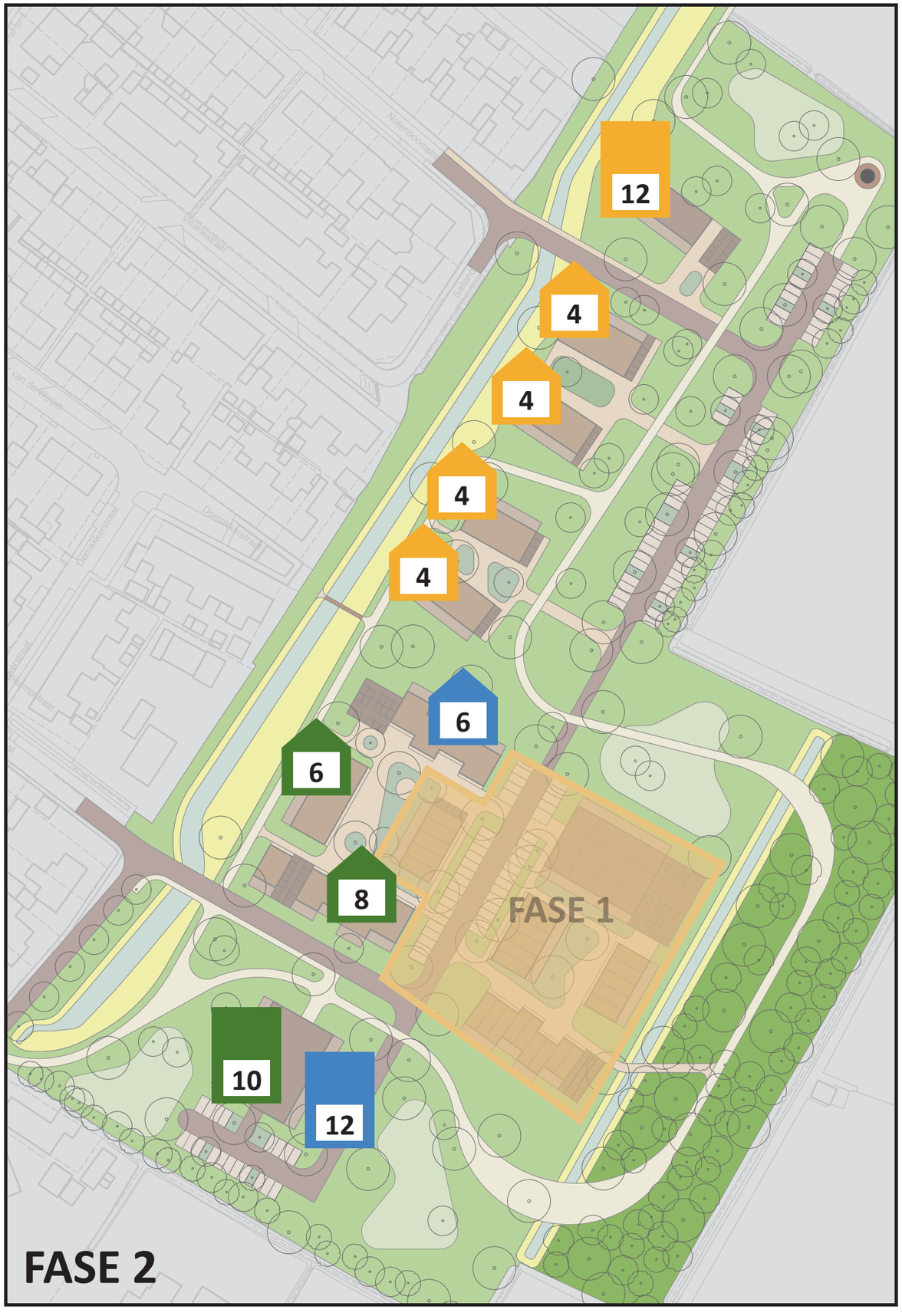
Woningtype

sociale huur	20 (29%)
grondgebonden	8
appartementen	12
goedkope koop	28 (40%)
grondgebonden	18
appartementen	10
betaalbare koop	22 (31%)
grondgebonden	10
appartementen	12
Totaal aantal woningen scenario 2D	**70 (100%)**

LEGENDA

- sociale huur grondgebonden (beukmaat 4.20/4.80 meter, indicatief oppervlak ~ 94 m2), huurprijs maximaal € 880,--
- sociale huur appartementen (47m2 / 65 m2) huurprijs maximaal € 880,--
- goedkope koop grondgebonden (beukmaat 4.20 meter, indicatief oppervlak ~ 94 m2), verkoopprijs maximaal € 278.000,--
- goedkope koop appartementen (47 m2) verkoopprijs maximaal € 278.000,--
- betaalbare koop grondgebonden (beukmaat 4.80 meter, indicatief oppervlak ~ 108 m2), verkoopprijs maximaal € 390.000,--
- betaalbare koop appartementen (~ 65 m2) verkoopprijs maximaal € 390.000,--

Let op: Alle hierboven genoemde aantallen, maten en hoogtes zijn indicatief. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



SCENARIO 3

Dit scenario is vergelijkbaar met scenario 2b maar dan een hoger percentage sociale huurwoningen. Omdat in fase 1 al 49 sociale huurwoningen komen, vindt de gemeente een percentage van 30% sociale huur voor fase 2, voldoende. Daarom valt dit scenario af.

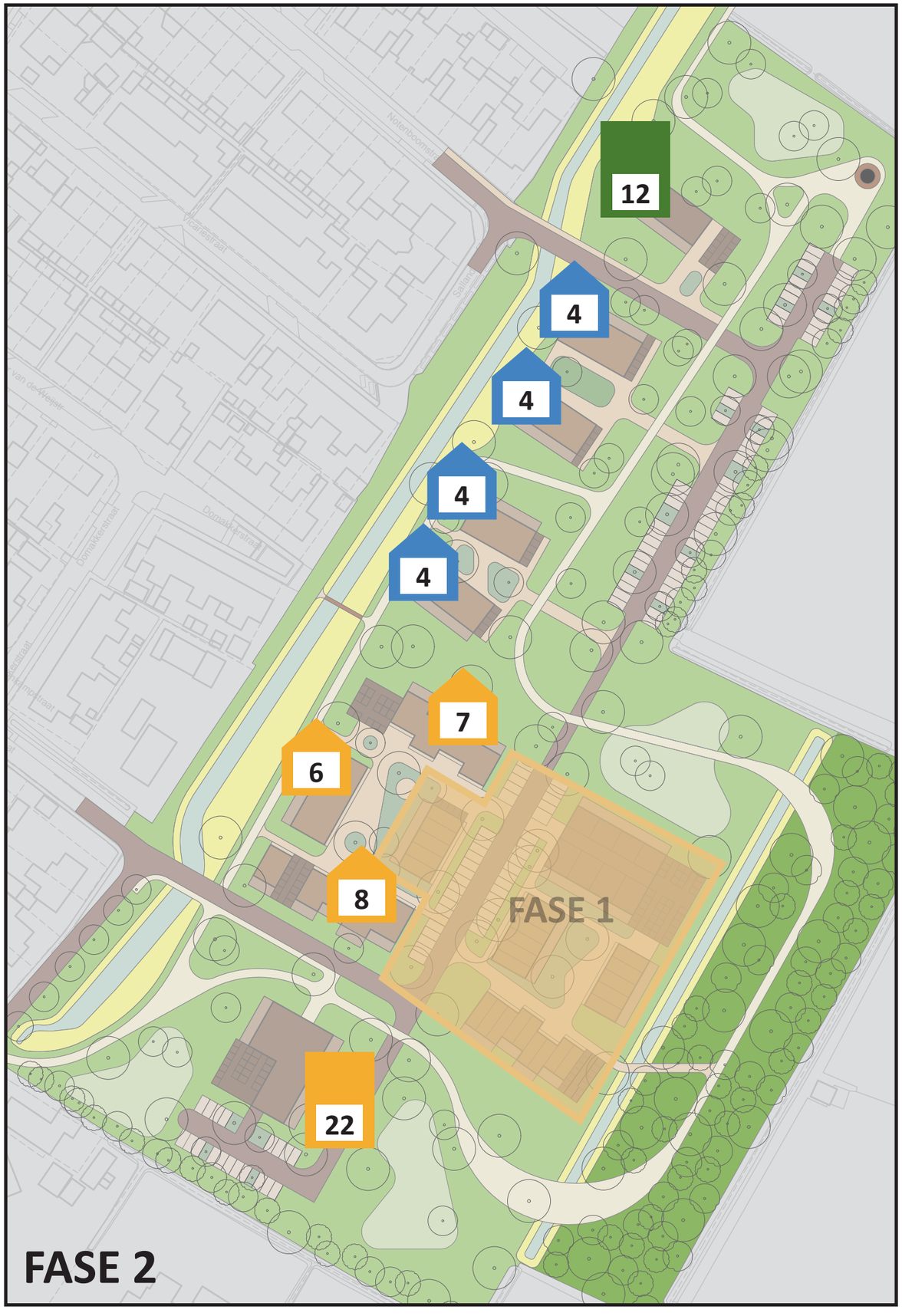
Woningtype

sociale huur	24(36%)
grondgebonden	12
appartementen	12
goedkope koop	24 (36%)
grondgebonden	14
appartementen	10
betaalbare koop	18 (28%)
grondgebonden	6
appartementen	12
Totaal aantal woningen scenario 3	**66 (100%)**

LEGENDA

- sociale huur grondgebonden (beukmaat 4.20/4.80 meter, indicatief oppervlak ~ 94 m2), huurprijs maximaal € 880,--
- sociale huur appartementen (~ 47m2 / 65 m2) huurprijs maximaal € 880,--
- goedkope koop grondgebonden (beukmaat 4.20 meter, indicatief oppervlak ~ 94 m2), verkoopprijs maximaal € 278.000,--
- goedkope koop appartementen (~ 47 m2) verkoopprijs maximaal € 278.000,--
- betaalbare koop grondgebonden (beukmaat 4.80 meter, indicatief oppervlak ~ 108 m2), verkoopprijs maximaal € 390.000,--
- betaalbare koop appartementen (~ 65 m2) verkoopprijs maximaal € 390.000,--

Let op: Alle hierboven genoemde aantallen, maten en hoogtes zijn indicatief. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



SCENARIO 4

Dit scenario is vergelijkbaar met scenario 2b maar dan een hoger percentage sociale huurwoningen. Omdat in fase 1 al 49 sociale huurwoningen komen, vindt de gemeente een percentage van 30% sociale huur voor fase 2, voldoende. Daarom valt dit scenario af.

Woningtype

sociale huur	43(64%)
grondgebonden	21
appartementen	22
goedkope koop	12 (18%)
grondgebonden	0
appartementen	12
betaalbare koop	12 (18%)
grondgebonden	12
appartementen	0
Totaal aantal woningen scenario 4	**67 (100%)**

LEGENDA

- sociale huur grondgebonden (beukmaat 4.20/4.80 meter, indicatief oppervlak ~ 94 m2), huurprijs maximaal € 880,--
- sociale huur appartementen (~ 47m2 / 65 m2) huurprijs maximaal € 880,--
- goedkope koop grondgebonden (beukmaat 4.20 meter, indicatief oppervlak ~ 94 m2), verkoopprijs maximaal € 278.000,--
- goedkope koop appartementen (~ 47 m2) verkoopprijs maximaal € 278.000,--
- betaalbare koop grondgebonden (beukmaat 4.80 meter, indicatief oppervlak ~ 108 m2), verkoopprijs maximaal € 390.000,--
- betaalbare koop appartementen (~ 65 m2) verkoopprijs maximaal € 390.000,--

Let op: Alle hierboven genoemde aantallen, maten en hoogtes zijn indicatief. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.