gemeente Overbetuwe

Communicatieplan

Flexwoningen Vinkenhof Elst 2023/2024

Elst, juni 2023

Inleiding

In Nederland en ook in de gemeente Overbetuwe is een groot tekort aan betaalbare woningen voor starters, (ex-)studenten, statushouders en overige spoedzoekers. We zetten volop in op woningbouw. Maar dat kost tijd. Door procedures en bouwtijd gaan hier vaak jaren overheen. Omdat de nood zo hoog is, stimuleert het Rijk de bouw van flexwoningen. Die kunnen sneller worden gerealiseerd dan permanente bouw. De gemeenteraad heeft het college via een motie verzocht om locaties te zoeken voor flexwonen. Het college liet in 2022 16 locaties onderzoeken. Daaruit kwam De Vinkenhof in Elst-Zuid naar voren als meest kansrijk en geschikt. Het college beslist op 4 juli over het voorstel om de Vinkenhof als voorkeurslocatie aan te wijzen voor de bouw van 130 flexwoningen en vervolgens deze locatie aan de gemeenteraad voor te leggen. De gemeenteraad neemt dan op 12 september een definitief besluit over de locatiekeuze. De woningen zijn bedoeld om op korte termijn het tekort aan betaalbare woningen terug te dringen voor een mix van starters, (ex-)studenten, statushouders en overige spoedzoekers. Als de gemeenteraad de locatie aanwijst, gaan we samen met Vivare en een private ontwikkelaar verder verkennen of het plan haalbaar is. Het streven is de woningen in 2024 op te leveren.

Dit communicatieplan beschrijft hoe we over de locatiekeuze en de bouw van de flexwoningen communiceren en participeren, en met wie.

Wat zijn flexwoningen?

Flexwoningen zijn woningen die verplaatsbaar, stapelbaar, schakelbaar of splitsbaar zijn. De kwaliteit van tijdelijke woningen is even hoog als de kwaliteit van niet-tijdelijke woningen. Daarnaast is één van de volgende punten tijdelijk: de woning zelf, de bewoning of de locatie. Overbetuwe legt de focus op tijdelijke locaties met een exploitatietermijn van tenminste 15 jaar. Via een vergunningprocedure kunnen we tijdelijk afwijken van het bestemmingsplan. Doordat we geen nieuw bestemmingsplan hoeven te maken, winnen we snelheid bij het realiseren van de flexwoningen.

Uitgangspunten communicatie en participatie

In onze participatie houden we rekening met het Participatiebeleid Overbetuwe (december 2021 door de raad vastgesteld). Hieronder staan de belangrijkste uitgangspunten voor de communicatie en participatie rond deze opgave:

- Het college wijst een voorkeurslocatie aan en legt deze voor aan de raad. We informeren omwonenden en woningzoekers over het plan.
- Na de locatiekeuze kiezen we voor de doelgroep omwonenden en woningzoekers voor het participatieniveau adviseren aan het begin (zie Interactiewijzer gemeente Overbetuwe, juni 2018). Waar mogelijk nemen we wensen van omwonenden en woningzoekers mee.
- We trekken dit project samen met de betrokken woningcorporatie Vivare en eventuele marktpartijen. Hen betrekken we daarom op het participatieniveau van initiëren. We stemmen onze communicatie vanzelfsprekend af met deze partners.
- We bouwen aan een goede relatie, door structureel met alle betrokkenen te communiceren.
- De communicatie is open, tijdig en transparant. Luisteren staat centraal.
- We geven tijdens de participatie duidelijk de kaders aan en maken zo duidelijk wat nog kan veranderen en wat niet.

Communicatie is een gedeelde verantwoordelijkheid van alle mensen die werken aan het project.

Doelstellingen communicatie en participatie

- Betrokkenen in eerste fase informeren over het collegebesluit, de planning en hun rol bij de ontwikkeling van het plan.
- Omwonenden voelen zich gezien en gehoord door gemeente, woningcorporatie en eventuele andere partners.
- De denkkracht van omwonenden en woningzoekers gebruiken en wensen/ideeën ophalen om het plan te optimaliseren.
- Verbinding tot stand brengen tussen omwonenden en bewoners van flexwoningen. Doel is een optimaal woon- en leefklimaat te houden of te maken.
- Mogelijke knelpunten op tijd signaleren, zodat we kunnen voorkomen dat deze zich verder ontwikkelen.

Communicatieaanpak samengevat

- Na het genomen collegebesluit sturen we voorstel door naar raad en informeren we omwonenden en de woningcorporatie.
- We organiseren op 13 juli een informatiebijeenkomst voor omwonenden en woningzoekenden uit de doelgroep.
- We versturen een persbericht en delen dat op onze eigen media.
- We houden omwonenden en woningzoekers onder meer via een digitale nieuwsbrief op de hoogte van de voortgang van de verkenning. Zodra de situatie daarom vraagt, starten we met de participatie op het niveau van ‘adviseren aan het begin’. In deze fase bepalen we met de betrokkenen hoe flexwonen op de gekozen locatie vorm gaat krijgen en hoe de integratie met de nieuwe bewoners tot stand komt.

Doelgroepen extern

- Gemeenteraad Overbetuwe
- Woningcorporatie Vivare. Zij hebben in de prestatieafspraken aangegeven flexwoningen in de sociale huur te willen ontwikkelen
- Een marktpartij met wie we marktonderzoek doen naar de behoefte middenhuur
- Scholengemeenschap OBC
- Andere omwonenden Vinkenhof binnen een straal van 50 meter vanaf de randen van het perceel
- Woningzoekende starters of jongeren (18+), statushouders en andere spoedzoekers. Statushouders zijn vluchtelingen met een verblijfsvergunning. Statushouders zijn net als spoedzoekers (éénouder)gezinnen, jongeren en alleenstaanden. Zij zijn de nieuwe Nederlanders
- Inwoners Overbetuwe
- Pers

Doelgroepen intern

- College van burgemeester en wethouders
- Projectgroep (projectleider, planeconoom, grondzakenjurist, vergunningenregisseur, medewerker RO en communicatieadviseur). Daarnaast adviseren de reguliere adviseurs uit de Projectkamer in dit project
- Kernenadviseur
- Medewerkers gemeente

- Opbouwwerkers Forte Welzijn
- Klankbordgroep: provincie Gelderland, woningcorporaties, andere gemeenten (bijv. Duiven-Westervoort)

Doelgroep	Belang in/voor het project	Participatieniveau
College van B&W	Beslisser	Initiëren/beslissen
Portefeuillehouder	Bestuurlijk opdrachtgever	Initiëren/beslissen
Gemeenteraad	Beslisser	Beslissen
Afdelingshoofd	Ambtelijk opdrachtgever	Initiëren/beslissen
Projectmanager	Opdrachtnemer	Initiëren/beslissen (binnen opdracht)
Projectgroep	Uitvoering project binnen toegekende opdracht.	Samenwerken
Scholengemeen-schap OBC	Ligt in het plangebied	Informeren
Andere omwonenden en ondernemers in omgeving	Belanghebbenden	• Informeren (over locatiekeuze) • Adviseren aan het begin (in vervolg, over ontsluiting en inrichting terrein)
Statushouders	Belanghebbenden /woningzoekenden	Informeren
Jongeren (18+)	Belanghebbenden/woningzoekenden	Informeren
Starters en andere spoedzoekers	Belanghebbenden/woningzoekenden	Informeren
Woningcorporatie	Toekomstige exploitant	Initiëren (bij uitwerking van het plan)
Dit overzicht is een momentopname in de fase van planvorming. In de loop van het project kunnen er stakeholders bijkomen.		

Kernboodschap

Wat heeft college besloten?

- College wijst locatie Vinkenhof in Elst als voorkeurslocatie aan voor plaatsing van 130 flexwoningen en legt de locatiekeuze ter besluitvorming voor aan de gemeenteraad. Het streven is de woningen in 2024 op te leveren.

- College gaat de komende jaren in snel tempo flexwoningen ontwikkelen of faciliteren. Zo willen we woningzoekende starters, jongeren (18+), statushouders en andere spoedzoekers zo snel mogelijk aan een tijdelijke woning helpen.
- Minimaal 50% wordt sociale huur. De rest wordt middenhuur (800 tot 1000 euro per maand).
- De flexwoningen blijven in principe minimaal 15 jaar staan. In de tussentijd onderzoeken we de mogelijkheden voor permanente woningbouw op die plek. Of verplaatsing van de flexwoningen naar een andere locatie zodra die 15 jaar om zijn.
- Zodra de eerste flexwoningen op de locatie Vinkenhof in Elst er staan, geven we ook de kans aan andere marktpartijen en/of corporaties om zelf met een locatie te komen en daarmee aan de slag te gaan.

Waarom hier?
- De nabijheid en veilige bereikbaarheid van voorzieningen (huisarts, winkels, openbaar vervoer, sport, onderwijs)
- Gemeente is eigenaar van de grond. De locatie is daardoor snel te ontwikkelen.
- Er zijn geen grote belemmeringen, bijv. voor milieu.
- Locatie is minimaal 15 jaar beschikbaar.
- Deze locatie kan redelijk makkelijk ontsloten worden via de kruising Bussel/Volger.

Hoe wordt omgeving betrokken?
We informeren omwonenden en woningzoekers over de voortgang van de verkenning. Zodra dat kan of nodig is, betrekken we de omgeving en woningzoekers nauw bij de ontwikkeling van de locatie en de bouw van de flexwoningen. We regelen dat ze bij gemeente en Vivare terecht kunnen met al hun vragen en andere reacties. We nodigen hen uit om mee te denken over de inrichting van de locatie en de integratie in de wijk.

Hoe komt men in aanmerking voor een flexwoning?
In overleg met Vivare gaan we in op deze en andere vragen over de flexwoningen: hoe zien ze eruit? Voor hoeveel personen bedoeld? Wanneer en hoe kan men zich inschrijven?

Middelen

- Informatiebijeenkomst
- Huis-aan-huisbrief
- Digitale nieuwsbrief
- Gemeentepagina
- Website met Q en A, presentatie en reactieformulier
- Sociale media
- Persbericht
- Gesprekken door opbouwwerkers in de wijk
- Overleg
- Nivo
- Individuele gesprekken

Planning

Wat?	Wie?	Wanneer in 2023?
Besluit over locatie en aanpak, participatie, exploitatietermijn	College	Dinsdag 4 juli
• Voorstel naar raad doorsturen • Vivare, OBC en omwonenden informeren • Persbericht versturen	College/griffie Projectleider/ communicatie	Donderdag 6 juli
Projectpagina online met aanmeldknop voor informatiebijeenkomst	Communicatie	Donderdagavond 6 juli
Informatiebijeenkomst voor omwonenden en woningzoekers	Projectgroep	Donderdag 13 juli
Projectpagina met presentatie, Q en A en online reactieformulier	Communicatie	Donderdag 13 juli aanpassen
Ontwerp en opstellen stedenbouwkundig plan	Projectgroep	Juli - oktober
Bijeenkomst voor de gemeenteraad over locatiekeuze en vervolg	College / raad	29 augustus
Start participatie met omwonenden	Communicatie	September
Aanvraag omgevingsvergunning	Ontwikkelaars	December 2023
Omgevingsvergunning verlenen	College	Q1 2024
Start bouw	Ontwikkelaars	2024

Opzet informatiebijeenkomst op 13 juli

- Insteek is informatie geven, luisteren en ophalen van reacties en vragen.
- Avond bestaat uit 2 delen: centrale presentatie en decentrale vragenronde.
- Centrale presentatie door projectleider met toelichting over onder meer flexwoningen, locatiekeuze, doelgroepen en exploitatietermijn.
- Decentrale vragenronde. Mensen lopen langs tafels met medewerkers van gemeente en Vivare.
- We laten die avond kort schetsen zien van hoe woningen eruit kunnen komen te zien. Deze zijn niet definitief. Er is immers nog participatie mogelijk in het vervolgtraject.
- We leggen formulieren neer waar mensen vragen en opmerkingen op kwijt kunnen, of eventueel een terugbelverzoek. We zetten deze formulieren ook online op onze website.
- We vragen bezoekers zich vooraf online via de website aan te melden. Is het aantal te groot voor de ruimte, dan plannen we 2 bijeenkomsten op de avond.
- Onze insteek is dat bezoekers na afloop naar huis gaan met het gevoel dat ze hebben kunnen zeggen en vragen wat ze wilden, dat ze zich gehoord voelen en dat we eventuele zorgen van de omgeving serieus nemen. Ook willen we dat ze er vertrouwen in hebben dat we hen zorgvuldig bij het vervolg betrekken.
- Na afloop van de bijeenkomst staan de wethouder en een vertegenwoordiger van Vivare de pers te woord.

Evaluatie

Bij elke communicatieactiviteit bespreken de projectmanager, de communicatieadviseur en de kernenadviseur samen of de actie het juiste effect heeft gehad en of er bijgestuurd moet worden. Hierbij worden nemen we reacties uit de omgeving van het project mee. Bijvoorbeeld vanuit het college van B&W, de gemeenteraad en betrokkenen. We monitoren dit onder andere via sociale media.