

# Startnotitie binnenstedelijke herstructurering

Sliedrecht Oost



Gemeente Sliedrecht

13 september 2022

## Inhoudsopgave

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. Inleiding .....</b>                          | <b>3</b>  |
| 1.1. Status startnotitie.....                      | 3         |
| 1.2. Aanleiding.....                               | 3         |
| 1.3. Doelstelling.....                             | 3         |
| <b>2. Kaders .....</b>                             | <b>4</b>  |
| 2.1. Beleidskaders.....                            | 4         |
| 2.2. Andere relevante beleidskaders.....           | 5         |
| <b>3. Doelen en uitgangspunten .....</b>           | <b>6</b>  |
| 3.1. Inleiding.....                                | 6         |
| 3.2. Doelen .....                                  | 6         |
| 3.3. Plangebied .....                              | 6         |
| 3.4. Programma uitgangspunten.....                 | 8         |
| 3.5. Financiële uitgangspunten .....               | 8         |
| 3.6. Doorlooptijd .....                            | 9         |
| <b>4. Vervolproces, producten en planning.....</b> | <b>10</b> |
| 4.1. Inleiding .....                               | 10        |
| 4.2. Proces .....                                  | 10        |
| 4.3. Producten .....                               | 11        |
| 4.4. Producten voor de gemeenteraad .....          | 11        |
| 4.5. Globale planning.....                         | 12        |
| <b>5. Organisatie en participatie .....</b>        | <b>13</b> |
| 5.1. Organisatie aanpak.....                       | 13        |
| 5.2. Participatie .....                            | 13        |
| 5.3. Financiën .....                               | 13        |

# 1. Inleiding

## 1.1. Status startnotitie

Voor u ligt de startnotitie voor de binnenstedelijke herstructurering van Sliedrecht Oost, waarvan de gemeente Sliedrecht en de woningcorporatie Tablis Wonen de initiatiefnemers zijn.

Deze startnotitie bevat de aanpak voor de planuitwerking voor Sliedrecht Oost en ziet toe op het proces en de producten die uitgewerkt worden om te komen tot de samenwerkingsfase en verder. De opdracht van de startnotitie vloeit voort uit uitgangspunt 4 van het programmaplan Ruimtelijke Vernieuwing 2022-2030 (hierna: PRV), waarin de strategie staat omschreven voor de herstructurering van Sliedrecht Oost en de locaties daarbuiten.

## 1.2. Aanleiding

Het afgelopen anderhalf jaar heeft de gemeente samen met de woningcorporatie Tablis Wonen een verkenning uitgevoerd naar de herontwikkelingsmogelijkheden van Sliedrecht Oost. Dit omdat er sprake is van een sterke concentratie sociale woningbouw, de onder druk staande leefbaarheid in de wijk, een onbenut potentieel van de openbare ruimte en omdat een deel van de sociale woningvoorraad verouderd is en toe is aan vernieuwing.

Net als veel andere wijken die gebouwd zijn tijdens de Wederopbouwperiode kent Sliedrecht Oost een relatief hoog aandeel sociale huurwoningen. Deze eenzijdigheid van woningtypes en -eigendomsvorm vertaalt zich ook in een eenzijdigheid in de sociaaleconomische samenstelling van de bevolking in de wijk, wat de wijk enigszins kwetsbaar maakt. De openbare ruimte is op meerdere plaatsen sleets, versteend en vormt geen samenhangend geheel, waardoor de potentie onbenut blijft. Met het oog op het veranderende klimaat zal een goede groene dooradering van het groen tot aan de rivier nog belangrijker zijn om het hoofd te kunnen bieden aan meer hitte, droogte en hevige regenbuien.

Uit de verkenning is een strategie op hoofdlijnen voortgekomen om een vernieuwd en gemengd Sliedrecht Oost te realiseren. Deze strategie en onderliggende uitgangspunten zijn opgenomen in het PRV. Het resultaat van de verkenning is dat beide partijen voldoende aanleiding en kansen zien om aan de slag te gaan met de volgende fase: de intentiefase.

## 1.3. Doelstelling

Het onderliggend document is het middel om tot een programmatisch, ruimtelijk, maatschappelijk en financieel haalbaar project te komen voor de herstructurering van Sliedrecht Oost. In deze startnotitie worden de uitgangspunten geformuleerd voor het proces om tot de samenwerkingsfase te komen.

## 2. Kadern

### 2.1. Beleidskaders

#### *Uitvoeringsprogramma Wonen 2019*

De oorsprong van de herstructureringsopgave is te vinden in het Uitvoeringsprogramma Wonen uit 2019. In het uitvoeringsprogramma Wonen is de ambitie geformuleerd om de woningbouw beter te verspreiden over de gemeente. Onderdeel van deze ambitie is het toewerken naar gemengde woonwijken, het verlagen van het percentage sociale woningbouw en het vernieuwen van verouderd sociale woningbouw. Eén van de aangewezen wijken voor verbetering is de wijk Sliedrecht Oost, vanwege de sterke concentratie eenzijdige sociale woningbouw en de leefbaarheid die onder druk staat.

#### *Omgevingsvisie Sliedrecht 2021*

In de Omgevingsvisie uit 2021 is de bovenstaande ambitie planologisch ingekleurd. Er zijn door de gemeenteraad ontwikkelingsgebieden en nieuwe ruimtelijke contouren aangewezen om kwaliteiten opnieuw aan elkaar te verbinden. De nieuwe groene verbinding is daarin een belangrijke ruimtelijke drager. Dit raamwerk verbindt de gemeente met de polder en rivier en haalt Sliedrecht uit haar isolement. Deze verbinding is grotendeels ook onderdeel van herstructureringsopgave van Sliedrecht Oost.

De herstructurering van Sliedrecht Oost gaat om leefbaarheid, omgevingskwaliteit, maar ook woonkwaliteit. Het vernieuwen van de woningvoorraad is ook een opgave in Sliedrecht Oost. De woningbehoefte in Sliedrecht is groot en ruimte voor herstructurering is er nauwelijks in het sterk verdichte Sliedrecht. In Sliedrecht Oost liggen er kansen voor transformatie.



#### *Programmaplan Ruimtelijke Vernieuwing 2021*

In het PRV is een vervolgstap gezet naar de wijze waarop de herstructurering van Sliedrecht Oost en andere ontwikkelgebieden stapsgewijs gerealiseerd kan worden. Op 14 december 2021 is de gemeenteraad akkoord gegaan met een set van uitgangspunten dat betrekking heeft op Sliedrecht Oost.

Daarin wordt onder meer gesteld dat de nadere uitwerking van de herontwikkeling van Sliedrecht Oost de eerste stap is van de binnenstedelijke herstructurering (uitgangspunt 5). Onderdeel hiervan is verplaatsing naar en beperkte toename van sociale woningbouw in andere delen van Sliedrecht. Het uitgangspunt is, dat eerst buiten Sliedrecht Oost wordt ontwikkeld, waarna in Oost kan worden vervangen en vernieuwd.

Vervolgens zijn onder uitgangspunt 6 enkele locaties aangewezen waar over een periode van tien tot vijftien jaar een integrale, maar gefaseerde ontwikkeling en herontwikkeling wordt voorzien. Het gaat om het sportpark aan de Thorbeckelaan, de Professorenbuurt, de Kromme Stoep, de randen van de Vogelbuurt, de Maaslaan en de Middeldiepstraat. Mogelijk worden daaraan nog locaties toegevoegd.

## **2.2. Andere relevante beleidskaders**

Voor de verdere planuitwerking worden onderstaande documenten ook als uitgangspunt genomen. Het gaat om de volgende documenten:

- a) Koers 2030; kadernota 2021
- b) Regionale Prestatieafspraken Lange Termijn 2016 t/m 2025;
- c) Prestatieafspraken gemeente en Tablis Wonen 2021 – 2022;
- d) Groenbeleidsplan 2021-2025

Vanuit het PRV worden de kaders van de parkeernota en het grondbeleid opnieuw afgewogen, zodat met de juiste paramaters gewerkt kan worden in het project Sliedrecht Oost en andere projecten. Aanvullend wordt vanuit het PRV met de Nota Verdichting een parameter toegevoegd aan binnenstedelijke ruimtelijke ontwikkeling. Deze stukken worden separaat voorgelegd aan de gemeenteraad.

## 3. Doelen en uitgangspunten

### 3.1. Inleiding

In dit hoofdstuk worden de doelen en de uitgangspunten beschreven voor de inhoudelijke uitwerking van het haalbaarheidsonderzoek. Dit hoofdstuk geeft daarmee invulling aan uitgangspunt 4 van het PRV. Tijdens de intentiefase wordt er gewerkt met een stedenbouwkundige uitwerking en een financiële uitwerking. Deze uitwerking vindt plaats binnen deze kaders.

### 3.2. Doelen

Op basis van de al vastgestelde beleidskaders door de gemeenteraad, zijn de gemeente en Tablis Wonen tot overeenstemming gekomen over de onderstaande doelen voor Sliedrecht Oost.

- Verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en uitstraling van Sliedrecht Oost;
- Verbeteren van de leefbaarheid in Sliedrecht Oost, door oplossingen voor de sociaal-maatschappelijke opgaven te verweven met de ruimtelijke fysieke opgave;
- Kwalitatieve verbetering van de openbare ruimte, o.a. door het realiseren van een stevige en sociaal veilige groenverbinding tussen rivier en polder;
- Realiseren van meer menging van doelgroepen en woningtypes, met een relatief lager aandeel sociale woningbouw van Tablis Wonen in Sliedrecht Oost en toevoeging van sociale woningbouw op andere plekken in Sliedrecht;
- Kwalitatieve verbetering van de woningvoorraad, onder andere door verduurzaming van het bezit van Tablis Wonen; en
- Realiseren van een toename van het aantal woningen in geheel Sliedrecht in absolute cijfers, zowel sociale woningbouw als midden huur, betaalbare koop en vrijesectorwoningen.

### 3.3. Plangebied

Voor Sliedrecht Oost onderscheiden we voorlopig vier deelgebieden, die in ruimte, tijd, programma en financiën met elkaar verbonden zijn. Elk van deze deelgebieden vormt een belangrijke schakel in de beoogde integrale binnenstedelijke herstructurering. De deelgebieden zijn:

- Het Sportpark Thorbeckelaan;
- De Professorenbuurt;
- Krommestoeper zuid en noord en
- De randen van de Vogelbuurt (vier vijfhoog flats Tablis Wonen).

Om de beoogde herontwikkeling van het plangebied mogelijk te maken, worden vier - in eigendom van de gemeente zijnde - inbrenglocaties herontwikkeld voor (deels) de door Tablis Wonen te realiseren sociale woningbouw. Met deze herontwikkeling, die onderdeel uitmaakt van het totale project, kan een deel van de 'schuifoperatie' van de bestaande woningvoorraad op gang kan komen. Belangrijke uitgangspunt dat gehanteerd wordt voor de onderstaande locaties is dat hun begrenzingen niet exact is en zal verschuiven tijdens de intentiefase vanwege ruimtelijke kwaliteit in combinatie met financiële haalbaarheid:

- Het voormalig schoolgebouw aan de Maaslaan;
- De brandweerkazerne aan de Middeldiepstraat;
- Sporthal de Valk;
- Sportpark aan de Thorbeckelaan. Dit gebied is een knooppunt waar woon, sport- en infraverbindingen samenkomen en verschillende afhankelijkheden ontstaan in ruimte en tijd.

De complexiteit die daarmee ontstaat vragen om nadere inpassing en zorgvuldige participatie met de stakeholders. De infra aansluiting over de rijks- en spoorweg en de ruimtelijke gevolgen daarvan is een apart project en valt in het beginsel buiten de scope van dit project. Wel wordt in de tekeningen geanticipeerd op deze aansluiting en worden raakvlakken in het proces gemanaged.

Tijdens de intentiefase worden de locaties onderzocht op ruimtelijke, programmatische, financiële en maatschappelijke haalbaarheid. Dat kan in sommige gevallen ook leiden tot een toevoeging van nieuwe locaties, het verleggen van de ruimtelijke grenzen of het laten afvallen van één van de locaties. In de onderstaande afbeelding is een schets van het plangebied weergegeven met ook duiding van de studiegebieden.



### 3.4. Programma uitgangspunten

Om de bestaande bewoners te kunnen blijven huisvesten, is het echter essentieel om eerst te bouwen voordat er gesloopt wordt, in overeenstemming met uitgangspunt 5 van het PRV. Het uitgangspunt is een faseerbare schuifoperatie; een manier om stapsgewijs relevante verouderde complexen te vervangen zonder de huidige bewoners uit de gemeente te verdringen.

Het programma van herstructurering bestaat uit de onderstaande drie programmaonderdelen die nader uitgewerkt en onderzocht worden op haalbaarheid tijdens de intentiefase.

a) Nieuw te realiseren vastgoed:

Ruim 400 sociale huurwoningen (laag en hoog), 300 middeldure huurwoningen (laag en hoog) en koopwoningen (laag en hoog). Aanvullend op verzoek van derden, kunnen kleinschalige voorzieningen terugkomen in het programma.

b) Voorgenomen herontwikkelingen:

Het schoolgebouw aan de Maaslaan, de brandweerkazerne aan de Middeldiepstraat, randen van de sportvelden aan de Thorbeckelaan (inclusief sporthal de Valk), complexen aan de professorenbuurt en Krommestoep en verouderde sociale huurwoningen van Tablis Wonen (vier vijfhoog flats). Tijdens de haalbaarheidsstudie kunnen de deze grenzen verschuiven, locaties nog toegevoegd worden of afvallen.

c) Te realiseren 'Groene Verbinding':

Naast het bieden van een comfortabele fietsroute tussen rivier en polder moet dit een dragende structuur worden met volop groene verblijfs- en ontmoetingsruimte die gelijktijdig belangrijk is voor de klimaatadaptiviteit van Sliedrecht Oost: een groene long voor Oost.

### 3.5. Financiële uitgangspunten

Parallel aan de stedenbouwkundige verkenning is het afgelopen jaar ook een financiële verkenning uitgevoerd. De vervolgstap is om deze financiële verkenning te verdiepen in de intentiefase.

a) Grondexploitatie

Per locatie bestaan de opbrengsten uit de waarde van de bouwrijpe (uitgeefbare) grond in de nieuwe bestemming. De kosten die gemaakt moeten worden om de grond te verwerven, bouwrijp te maken en eventueel de bestemming te wijzigen worden hiertegen afgezet. Onderdeel van deze kosten betreft de waarde van de bestaande gebouwen, de zogenaamde inbrengwaarde. De uitkomsten van deze prognoses vormen onderdeel van de besprekingen met Tablis Wonen om te komen tot afspraken over de verdeling van kosten, opbrengsten en risico's en zullen worden opgenomen in de samenwerkingsovereenkomst. De wijze van het voeren en beheren van de grondexploitatie (per deellootatie) zal tijdens de intentiefase nader worden onderzocht en afgewogen. Hierbij zal rekening worden gehouden met de huidige en toekomstige eigendomspositie en het te realiseren woningbouwprogramma per locatie.

b) Opstalexploitatie en selectie marktpartijen

De opstalexploitatie over de nieuw te ontwikkelen sociale huurwoningen wordt gevoerd en beheerd door Tablis Wonen. De opstalexploitatie van de nieuwbouw van voorzieningen en woningen in het middel dure en hogere segment woningen wordt door één of meerdere marktpartijen gevoerd en



beheerd. Om tot een ruimtelijk en financieel optimaal eindbeeld te komen wordt waar mogelijk gewerkt aan een gezamenlijke locatieontwikkeling, waarbij beide partijen hun eigen verantwoordelijkheid hebben voor de ontwikkeling van het programma sociaal of markt. Het moment en de wijze waarop marktpartijen worden betrokken bij de herontwikkeling, wordt tijdens de intentiefase nader onderzocht en afgewogen.

Voor de integrale financiële haalbaarheid wordt ook onderzocht welke subsidieregelingen er vanuit het Rijk en de provincie beschikbaar zijn. Zowel gemeente als Tablis Wonen spannen zich maximaal in voor het organiseren van alle voorhanden zijnde subsidies en brengen deze in ten behoeve van de integrale herontwikkeling van Sliedrecht Oost.

Ook zal in beeld worden gebracht op welke manier het fonds Ruimtelijke Vernieuwing kan worden benut voor het verevenen van de financiële resultaten tussen de locaties. Dit betreft alleen de financiële resultaten van de grondexploitaties. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (vanaf 1 januari 2023 de Omgevingswet) is het mogelijk om dergelijke verevening tussen partijen mogelijk te maken. Daarnaast kan het fonds dienen als eventuele (aanvullende) dekking voor het realiseren van infrastructurele maatregelen, waarbij eventueel zelfs bijdragen vanuit de verschillende locaties in rekening gebracht zouden kunnen worden. De uitgangpunten 9, 10 en 11 van het PRV worden hierbij integraal opgepakt en verder uitgewerkt in het kader van de financiële haalbaarheid van de herontwikkeling van Sliedrecht Oost.

### 3.6. Doorlooptijd

Voor het haalbaarheidsonderzoek tijdens de intentiefase gaan de gemeente en Tablis Wonen uit van een doorlooptijd tot en met 2035. Daarbij kan een onderscheid gemaakt worden tussen de gemeentelijke locaties en de locaties van Tablis Wonen. Voor de gemeentelijke locaties is het de ambitie om in 2024 te starten met herontwikkelen.



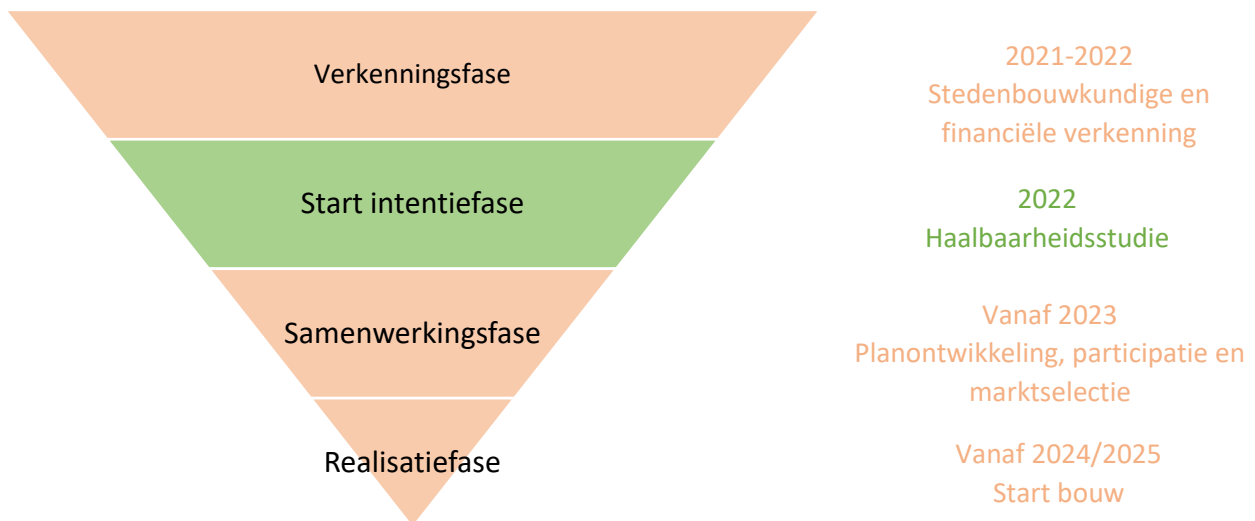
## 4. Vervolgproces, producten en planning

### 4.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het vervolgproces, de planproducten en de globale planning toegelicht.

### 4.2. Proces

In de gebiedsontwikkeling worden over het algemeen vier fasen van elkaar onderscheiden. De verkenningsfase, de intentiefase, de samenwerkingsfase en de realisatiefase. Naar mate het project verder komt in de tijd, des te gedetailleerder de kaders en dichter bij de realisatie komt. Elke fase wordt afgerond met het ondertekenen van een overeenkomst. Met het afronden van de verkenningsfase is de intentieovereenkomst al ondertekent door college van B&W en de RvC van Tablis Wonen. Een verdere toelichting op de verkenningsfase wordt daarom buiten beschouwing gelaten.



#### *Intentiefase*

Met de ondertekening van de intentieovereenkomst is de intentiefase begonnen. De intentiefase beschouwen we als de fase waarin de haalbaarheid wordt onderzocht. In deze fase wordt er gerekend en getekend om tot een project te komen dat voldoet aan de doelstellingen en welke past binnen de uitgangspunten zoals deze in hoofdstuk 3 zijn geformuleerd.

Wanneer het project haalbaar is voor gemeente en Tablis Wonen wordt een samenwerkingsovereenkomst (SOK) opgesteld. Primair wordt de SOK tussen de gemeente en Tablis Wonen gesloten. Aanvullend kan een marktpartij onderdeel zijn van de SOK. Dit hangt af van het nader onderzoek tijdens de intentiefase. In de intentiefase wordt onderzocht op welke moment, op welke wijze marktpartijen betrokken worden en welke criteria daarbij horen.

#### *Samenwerkingsfase*

In de samenwerkingsfase vindt planontwikkeling en participatie plaats op wijk en buurtniveau, er worden onderzoeken uitgevoerd, bestemmingsplannen opgesteld en planprocedures voorbereid. Of en hoe de selectie van een marktpartij in deze fase kan plaatsvinden, wordt nader bepaald in de intentiefase. Deze fase wordt afgerond met het sluiten van een set integrale raamafspraken die uiteindelijk komen te landen in de realisatie overeenkomst. Wat verder aan bod kan komen in de samenwerkingsfase hangt af van onderzoek en uitwerking in de intentiefase.

#### *Realisatiefase*

In de realisatiefase wordt er gestart met de bouw. De exacte activiteiten worden nader bepaald.

#### **4.3. Producten**

De doelen en uitgangspunten uit hoofdstuk 3 zijn belangrijke kaders voor de inhoudelijke uitwerking van de producten. Het projectteam levert de onderstaande producten op in de intentiefase. Op dit moment is er al begonnen aan het stedenbouwkundig en financieel kader.

##### ***Stedenbouwkundig kader***

Het stedenbouwkundig kader bestaat uit;

- a. Stedenbouwkundige visie
- b. Raamwerk openbare ruimte;

De stedenbouwkundige uitwerking is input voor het rekenen aan de grond- en vastgoedexploitatie. Beide activiteiten zijn noodzakelijk om tot een analyse van haalbare businesscase te komen en worden in interactie met elkaar uitgewerkt. Het is gebruikelijk dat het rekenen aan de plannen leidt tot aanpassingen van het stedenbouwkundig kader.

##### ***Financieel kader***

- c. Een analyse van de financiële haalbaarheid per deellocatie en een prognose van de investeringsopgave in de openbare ruimte (inclusief infrastructurele aanpassingen). Het gaat om een grond- en vastgoedexploitatie;
- d. Een overzicht van de beschikbare subsidieregelingen en een raming van de beschikbare bijdragen aan het fonds Stedelijke vernieuwing en benodigde dekking hieruit;

##### ***Organisatie aanpak en selectie marktpijen***

- e. Overweging ten aanzien van de wenselijkheid, de vorm, het moment en de onderdelen waarop de marktpartij(en) worden betrokken;
- f. Advies t.a.v. de samenstelling van het projectteam tijdens de samenwerkingsfase.

##### ***Planprocedure aanpak***

- g. Gedurende de doorlooptijd van het project treedt de omgevingswet in werking. In het advies wordt ingegaan op de wijze waarop de planprocedure efficiënt ingericht kan worden.

##### ***Participatie en communicatie aanpak***

- h. Om de kwaliteit van de plannen en maatschappelijke haalbaarheid van de plannen te vergroten is het noodzakelijk om een communicatie en participatieaanpak uit te werken.

##### ***Ontwikkelstrategie***

- i. De ontwikkelstrategie bevat hoofdzakelijk de fasering van de verschillende deelgebieden, kaders voor het ontwikkelproces, grondrouting, financiën en wijze van contracteren.

##### ***Samenwerkingsovereenkomst***

- j. De SOK bevat verplichtingen voor de gemeente en de Tablis Wonen over o.a. de inhoudelijke uitgangspunten, sturing en rollen in de ontwikkeling, verwerving, uitgifte, financiën, risico's, communicatie, vervolgproces et cetera.

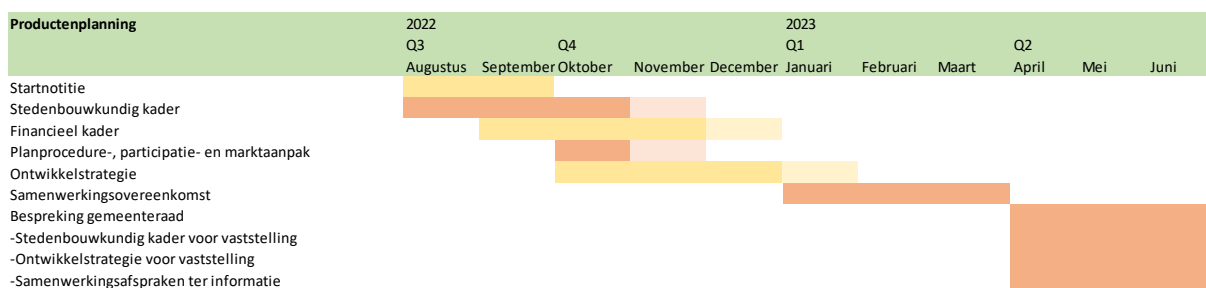
#### **4.4. Producten voor de gemeenteraad**

Startnotitie binnenstedelijke herstructurering Sliedrecht Oost

Wanneer het project haalbaar is en daar overeenstemming over bereikt is met Tablis Wonen, dan wordt het stedenbouwkundig kader en de ontwikkelstrategie in Q2 2023 voorgelegd aan de gemeenteraad voor besluitvorming. Over de gemaakte samenwerkingsafspraken in de SOK wordt de gemeenteraad geïnformeerd.

#### 4.5. Globale planning

Beide organisaties gaan ervan uit dat de producten uiterlijk eind 2022 zijn afgerond. Voor het sluiten van een samenwerkingsovereenkomst met Tablis Wonen is meer tijd genomen, omdat het hier gaat om het bereiken van overeenstemming over de voorwaarden van samenwerking. Het voornemen is om deze stukken uit 4.4. in Q2 2023 met de gemeenteraad te bespreken. Het risico blijft aanwezig dat er niet binnen de voorgestelde periode overeenstemming wordt bereikt.



## 5. Organisatie en participatie

### 5.1. Organisatie aanpak

#### *Opdrachtgeverschap*

Er wordt met een beknopte en daadkrachtige projectorganisatie gewerkt. Uitgangspunt voor de onderlinge samenwerking in de intentiefase is dat activiteiten in principe plaatsvinden vanuit gezamenlijk opdrachtgeverschap en in gezamenlijke overlegteams, zijnde stuurgroep, projectteam en werkgroepen.

#### *Stuurgroep*

De stuurgroep bestaat uit de wethouder Wonen, de bestuursvoorzitter van Tablis Wonen en de ambtelijk opdrachtgever. De stuurgroep geeft binnen de kaders van dit document sturing aan het projectteam.

#### *Besluitvorming*

De stuurgroep geeft het projectteam kaders en neemt uiteindelijk een principebesluit – onder voorbehoud van college van B & W - over de haalbaarheid van de herontwikkeling van het plangebied en samenwerkingsafspraken.

#### *Projectteam en werkgroep*

Het projectteam gaat alle in paragraaf 4.3 beschreven producten voorbereiden. Onderdelen van deze activiteiten worden in separate werkgroepen inhoudelijk uitgewerkt. De kaders en uitgangspunten van de startnotitie en de voorgaande beleidstukken zijn richtinggevend in de uitwerking. Bij de wens om op beleidsonderdelen af te wijken, wordt dit voorgelegd aan de stuurgroep.

### 5.2. Participatie

Met de vaststelling van het PRV in december 2021 zijn meerdere gesprekken gevoerd met huurders van de gemeentelijke panden om de plannen toe te lichten. Er zijn met name gesprekken gevoerd met de huurders die als eerst aan de beurt zijn in de schuifoperatie. In januari 2022 was er ook gelegenheid voor de huurders van Tablis Wonen om een toelichting te krijgen op de plannen. De digitale bijeenkomst werd door Tablis Wonen en gemeente georganiseerd. Met name de huurdersorganisatie SliM Wonen was aanwezig. Belangrijke belanghebbenden tot dusver zijn de huurders van de gemeentelijke panden, stakeholders rondom de sportvelden aan de Thorbeckelaan, huurders van de sociale huurwoningen (vertegenwoordigd in SliM Wonen) en de maatschappelijke adviesgroep van de gemeente (MAG). Nu er in de haalbaarheidsstudie nog locaties kunnen afvallen of toegevoegd kunnen worden, ronden we eerst de intentiefase af en wordt een participatie aanpak opgesteld voordat in 2023 participatie plaatsvindt.

Voor het vervolgproces zijn de bovenstaande stakeholders, belangrijke gesprekspartners voor de gemeente. In de intentiefase wordt dan ook een participatieaanpak uitgewerkt. Doelstelling is om toe te werken naar een maatschappelijk haalbaar project. De participatieaanpak geeft daar invulling aan. De participatieaanpak gaat niet alleen over wettelijke inspraaktrajecten, maar ook over o.a. verdere consultatie, organisatie van het proces, participatie afspraken, stakeholders en communicatie.

### 5.3. Financiën

Het merendeel van de benodigde expertise voor het opstellen van de producten uit paragraaf 4.3 is al aanwezig binnen beide organisaties. De kosten voor het gemeentelijk aandeel kunnen worden gedekt vanuit het beschikbare budget voor het PRV. Aanvullende adviesdiensten worden naar een ratio van 50:50 verdeeld tussen gemeenten en Tablis Wonen. Voor de intentiefase gaat het om € 75.000 dat

voor rekening komt voor de gemeente Sliedrecht. De verwachting is dat alle proces en advieskosten op een later moment via de grondexploitatie verdisconteerd worden.