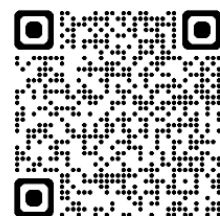




Gangmaker Dalfsen

Verslag dinsdag 22 april 2025



Op 22 april waren de eerste “Gangmakers” in Dalfsen. Vanwege de grote belangstelling werden in drie sessies de belangstellenden bijgepraat over alle ontwikkelingen rondom de transformatie van het verpleeghuis naar zelfstandig wonen. Circa 200 belangstellenden bezochten deze bijeenkomsten. We blikten terug op de afgelopen weken, maar konden ook de eerste schetsen van de architecten laten zien.

Om te beginnen stelde Hermien de vraag aan de bewoners van de aanleunwoningen of de verhuizing van de bewoners van het verpleeghuis merkbaar is. “Ja”, werd volmondig gezegd. “Het is een stuk stiller in het gebouw.”

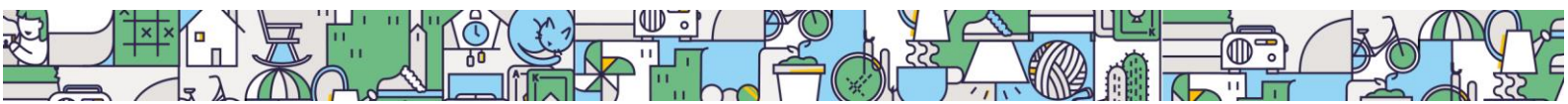
Stand van zaken – Wat hebben we al gedaan?

Hermien geeft aan welke activiteiten de afgelopen periode gestart zijn:

- Schetsontwerp: de uitgangspunten zijn door Van de Berg Architecten vertaald in een voorlopig ontwerp
- Flora en Fauna onderzoek is gestart
- Onderzoek naar het parkeren is gestart, hebben we voldoende parkeerplaatsen volgens de gestelde normen?
- Calculatie en technisch onderzoek is gestart
- De “meedenkers” komen regelmatig bijeen en met hen zijn de eerste ideeën voor de ontmoetingsruimte besproken

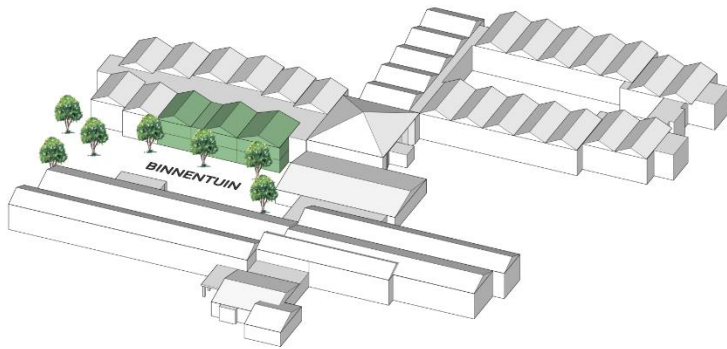
Voorlopig ontwerp

Hermien licht toe dat er door de architect verschillende scenario's voor de verbouwingen voorgesteld zijn. Eind mei zal een keuze hierin gemaakt worden door Habion. Het gaat hier alleen om het ombouwen van verpleeghuiskamers en kantoren van Rosengaerde tot zelfstandige woonappartementen. De aanleunwoningen worden niet verbouwd.



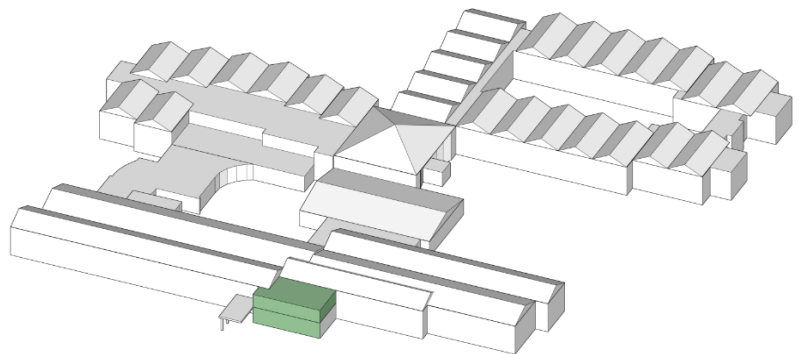
De verschillende mogelijkheden zijn:

- Scenario 1: ombouwen binnen de bestaande contouren
- Scenario 2: ombouwen, waarbij het tussenstuk met binnentuin gesloopt wordt
- Extra optie: slopen Blauwe Bogen en bouw van 4 woningen
- Woningplattegronden: samenvoegen van 2 verpleeghuiskamers naar 1 appartement



Scenario 2: binnentuin wordt gesloopt met bouw van 6 nieuwe appartementen

Extra optie: sloop van huidige Blauwe Bogen met bouw van 4 nieuwe appartementen



Hoe gaan we verder?

Het komende kwartaal wordt een belangrijke fase- hierin gaan de besluiten vallen.

- Mei:**
- Voorlopig ontwerp: toetsing op technische en financiële haalbaarheid
 - Voorlopig ontwerp: verder aanpassen en details uitwerken
- Juni:**
- Definitief ontwerp en keuze scenario wordt gekozen
 - Start vergunningentraject met gemeente (onder voorbehoud van haalbaarheid)
- November:**
- Goedkeuring investeringsvoorstel bij Habion
- 1^e kwartaal 2026:**
- Start uitvoering werkzaamheden door Draisma.

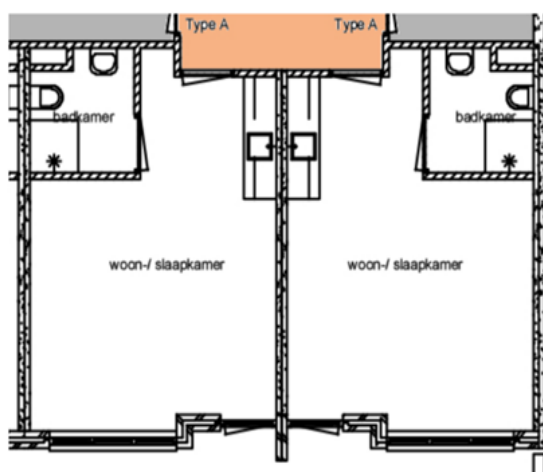
Welk scenario er ook gekozen worden, er komen in ieder geval:

- Verschillende woningtypen:
 - voornamelijk 2-kamerwoningen (ca. 58 m2, een aantal iets groter),
 - ook een aantal 3-kamerwoningen,
 - mogelijk ook een paar kleine woningen (studio's)
- Ontmoetingsruimten
- Extra bergingen
- Scootmobielruimte
- Fietsenstalling (bij voorkeur overdekt op het buitenterrein)

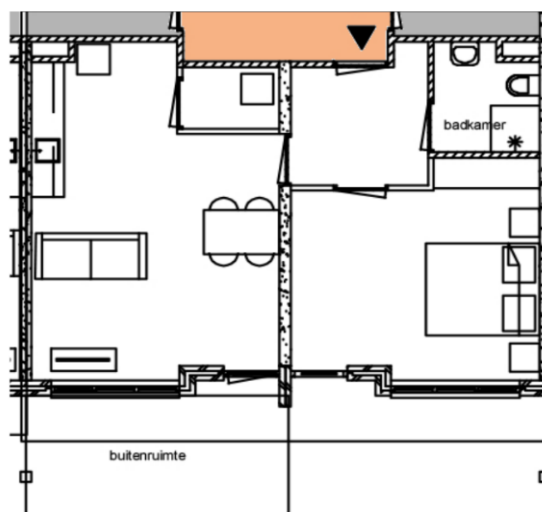
Voorstel woningplattegronden

Naast de verschillende scenario's voor het transformeren van de verpleeghuiskamers naar zelfstandige woningen heeft de architect ook al gekeken naar de woningplattegronden.

Er zijn 3 voorstellen, waar Habion ook binnenkort een besluit over gaat nemen.

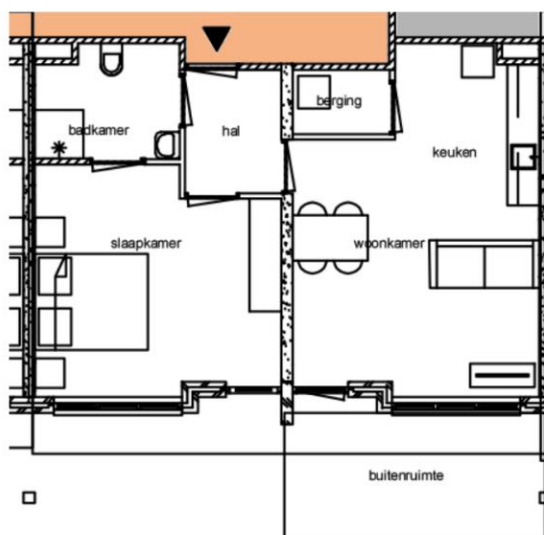


Huidige verpleeghuis kamers



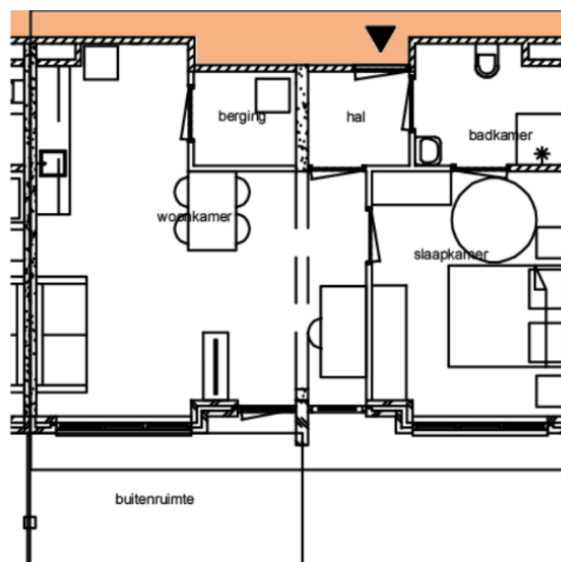
Woningplattegrond 1:

- Bestaande indeling badkamer blijft
- Toegangsdeur in woning scheidende wand



Woningplattegrond 2:

- Grotere badkamer
- Toegangsdeur in woning scheidende wand



Woningplattegrond 3:

- Grotere badkamer
- Doorbreken woning scheidende wand
- Grotere woonkamer, kleinere slaapkamer

Terugkoppeling over de ontmoetingsruimte

Hermien heeft in het eerste informatiebijeenkomsten gevraagd wie er mee wilde denken over de ontmoetingsruimtes. Nu is er immers De Blauwe Bogen, waar van alles georganiseerd wordt.

Deze ruimte wordt verplaatst en het wordt ook zelfstandig wonen, waar bewoners zelf activiteiten gaan organiseren.

Er hebben zich maar liefst 10 mensen aangemeld als “Meedenkers” hierin.

Wat is de rol van de meedenkers?

- Vertegenwoordigers namens verschillende doelgroepen
- Denken mee over de invulling en gebruik van ontmoetingsruimten
- Kunnen gevraagd en ongevraagd adviseren over algemene zaken, die betrekking hebben op de transformatie.

Met deze meedenkers is gesproken over de nieuwe ontmoetingsruimte. Wat is belangrijk als je ouder wordt, welke voorzieningen heb je dan nodig en wat kun en wil je zelf bijdragen hierin?

Uitgangspunten hierbij waren:

- Het wordt zelfstandig wonen met een gevarieerde bewonersmix
- Centrale ingang komt bij de Brandkolkstraat en wordt het “Hart van het gebouw”
- Plek voor ontmoeten en activiteiten – multifunctioneel gebruik
- Iedereen is welkom – bewoners en de buurt

Alle ideeën en opmerkingen zijn genoteerd en hebben geresulteerd in het eerste globale plan voor de ontmoetingsruimte. Huub, Harrie en Agnes hebben zelf als meedenkers in de gangmakers bijeenkomsten hun inbreng en ook de verwerking daarvan in het vlekkenplan toegelicht.



1. Hoe wil je oud worden?

1. Ontmoeten en sociale contacten hebben
2. Mee blijven doen en van betekenis blijven
3. Zorg nabij en zorg voor elkaar
4. Actief blijven en goede gezondheid
5. Buitenruimte is ook belangrijk
6. Veiligheid en zich veilig voelen

2. Wat is daarvoor nodig?

1. Noaberschap en buurtkracht
2. Open sfeer met open communicatie
3. Faciliteiten in het gebouw voor ontmoeten
4. Diensten, die wat toevoegen
5. Buurtfunctie (buurt naar binnen halen)



3. Wat draag je daar zelf aan bij?

1. Meedoen, mee organiseren, meehelpen
2. Minder afhankelijk opstellen
3. Actief deelnemen en bijdrage leveren
4. Concreet: - helpen in tuin, gastheer, koffie schenken, actief als organisator en als vrijwilliger

Hoe zijn de wensen en ideeën van de meedenkers vertaald door de architect in een eerste vlekkenplan?

Belangrijk om te weten:

1. Het is een vlekkenplan – nog geen definitief ontwerp
2. Het moet een betaalbaar plan worden - niet alles is financieel mogelijk
3. Het is transformatie, geen nieuwbouw – niet alles is technisch mogelijk
4. Er zijn 2 architecten – plannen moeten op elkaar afgestemd worden
 - Van den Berg voor transformatieplannen van kantoren en verpleeghuis
 - Binnenhuisarchitect Raumkultur voor het ontwerp en inrichting van ontmoetingsruimtes



Belangrijk om te weten over dit eerste vlekkenplan:

- Vlekkenplan gaat over **activiteiten en functies**, nog niet over meubilair en inrichting
- **Pleinfunctie** is bedoeld voor verschillende activiteiten
- **Geen tussenmuren** tussen gang en ruimtes, zodat het uitnodigend is om deel te nemen.
- **Toiletruimtes** blijven op dezelfde plek
- **Temperatuurprobleem** op het Pauzeplein wordt bekeken en gezocht naar oplossing
- **Diensten**, zoals kapper, pedicure, bewegen ook op de begane grond

Ook wordt de komende periode het voorstel voor de ontmoetingsruimte verder uitgewerkt. Belangrijk hierbij is of alle wensen technisch en financieel haalbaar zijn. Daarna komt er een definitief ontwerp. Op de volgende gangmaker wordt u hierover verder geïnformeerd.

Afronding

De volgende gangmaker

De volgende gangmaker wordt gehouden op **dinsdag 1 juli**, te zijner tijd ontvangt u hiervoor de uitnodiging.

Contact en informatie

Heeft u vragen? U kunt contact opnemen met Hermien Visser of Afke de With via dalfsen@habion.nl of (030) 220 47 04. Daarnaast is één van beiden regelmatig aanwezig op de dinsdagochtend tussen 10 en 11 uur in de Blauwe Bogen. Voor de komende maanden is dit op 6 en 20 mei en 3 en 17 juni.



Afke de With
Gebiedsregisseur



Hermien Visser
Sociaal Regisseur

Kijk op de website: <https://www.habion.nl/projecten/dalfsen/> of scan de QR-code bovenaan de nieuwsbrief.

Veelgestelde vragen/opmerkingen

Bouwkundig

Vraag: Hoe zit het met het daglicht in de keuken?

Antwoord: De keukens zijn aan de gangzijde gesitueerd, in basis is er geen raam in de keuken. De hoekappartementen kunnen hier een uitzondering op zijn.

Vraag: Zou het zinvol zijn om een mix van de verschillende indelingsvarianten te maken?

Antwoord: Goede suggestie, nemen we mee in de terugkoppeling naar de architecten

Vraag: Gaat de oude hoofdingang weer open zodra de verbouwing klaar is?

Antwoord: Dat weten we nu nog niet. Bij voorkeur willen we de mensen zoveel mogelijk via de Brandkolkstraat binnen laten komen, maar snappen ook dat de oude hoofdingang een kortere route is richting het centrum.

Vraag: Blijft de trap? Het is een sta in de weg?

Antwoord: Ja, deze blijft. We hebben hier te maken met bestaande bouw. In geval van nieuwbouw zou je het misschien anders doen. Maar nu zullen we ook zeker keuzes moeten maken in wat wel kan en wat niet.

Vraag: Worden de huidige aanleunwoningen aan de Schoolstraat, Brandkolkstraat en Pleijendal ook gerenoveerd?

Antwoord: De transformatie richt zich op het verpleeghuis. De aanleunwoningen worden niet grootschalig gerenoveerd, maar uiteraard wel onderhouden.

Vraag: Wordt er rekening gehouden met de hoogte van de ramen (geen uitzicht vanuit de stoel)?

Antwoord: We gaan geen nieuwbouw plegen, kozijnen zullen blijven zoals ze nu zijn.

Vraag: In de woningplattegrond hebben vier deuren een directe verbinding met de hal, kunnen er ook schuifdeuren worden toegepast?

Antwoord: Wellicht dat dit kan, we bespreken dit met de architect.

Ontmoeting

Vraag: Blijft het winkeltje?

Antwoord: Dat weten we op dit moment nog niet, de gesprekken hierover moeten nog plaats vinden.

Vraag: Kunnen er ook activiteiten in de avonduren plaatsvinden?

Antwoord: Jazeker, dat kan.

Vraag: Kunnen we een studio inzetten als logeerkamer?

Antwoord: Jazeker, die suggestie nemen we mee.

Vraag: Wordt er ook rekening gehouden met de privacy in de ontmoetingsruimten?

Antwoord: Tot op zeker hoogte, een open karakter heeft de voorkeur. Echter willen we wel schuifwanden toepassen, zodat wanneer gewenst ruimtes afgesloten kunnen worden. Het aanbrengen van luxaflex of gordijnen heeft niet de voorkeur.

Vraag: Komt er ook een beheerder? Moeten bewoners deze betalen?

Antwoord: Wij noemen dat een thuis coördinator, deze wordt vaak deels betaald vanuit de servicekosten, maar ook Habion levert een bijdrage en verder zijn hiervoor subsidies beschikbaar. Daarnaast werkt Habion graag met werkgroepen, die de verantwoording nemen voor een onderdeel in het gebouw, hierbij kunt u bijvoorbeeld denken aan een tuincommissie of een kluscommissie. Dit is overigens pas aan de orde na de transformatie en de verhuur van de woningen.

Toewijzing

Vraag: Kan ik mij al inschrijven voor de woningen?

Antwoord: Nee, dat kan nog niet. Zodra dit kan zullen wij u daar over informeren. Daarvoor moet eerst het ontwerp en de huurprijzen definitief zijn vastgesteld. Over het algemeen start de verhuur 8 tot 6 maanden voor de oplevering.

Vraag: Kan ik met een hoog inkomen of veel vermogen wel in aanmerking komen voor een huurwoning?

Antwoord: Ter verduidelijking is de informatie van de Rijksoverheid aan de nieuwsbrief toegevoegd. Dit is de regelgeving voor 2025.

Vraag: Geldt er een minimumleeftijd om voor een woning in aanmerking te komen?

Antwoord: Vanaf 65 jaar kunt in aanmerking komen voor een woning.

Vraag: Er wordt ook gesproken over het eventueel verhuren aan studenten, hoe verhoudt zich dat dan tot de minimum leeftijd?

Antwoord: Habion is een landelijke woningcorporatie, omdat zij alleen woningen verhuren aan ouderen (dus een specifieke doelgroep heeft). Maximaal 10% van de woningen mag verhuurd worden aan studenten. Het huisvesten van studenten zou een oplossing kunnen zijn voor de studio's, die wellicht overblijven, omdat ze niet kunnen worden samengevoegd.

Vraag: Worden de woningen aangeboden via Woningzoeker?

Antwoord: Nee, Habion hanteert haar eigen toewijzingssysteem, waarbij wij, samen Rosengaerde, graag willen sturen op de bewonerssamenstelling om zo een vitale zorgzame gemeenschap te krijgen. De balans tussen vitale en minder vitale mensen (zonder en met zorg) is hierbij heel belangrijk. Maar ook welke bijdrage kan en wil men leveren aan de woongemeenschap (ofwel wat komt u halen en wat komt u brengen?).

Vraag: Hebben inwoners van de gemeente Dalfsen voorrang bij de toewijzing?

Antwoord: Nee, daar mag niet op geselecteerd worden.



Ministerie van Volkshuisvesting en
Ruimtelijke Ordening

Toewijzen van woningen 2025

Voor het toewijzen van huurwoningen door corporaties zijn er regels. Deze hebben twee doelen:

1. Het toewijzen van woningen aan de doelgroep

Woningcorporaties moeten hun vrijkomende sociale huurwoningen (huurprijs tot € 900,07, ook wel DAEB-woningen genoemd) toewijzen aan hun doelgroepen:

- De woningcorporatie moet jaarlijks ten minste 85% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan mensen met een inkomen onder de DAEB-inkomensgrens.
- Voor eenpersoonshuishoudens is deze grens € 49.669.
- Voor meerpersoonshuishoudens (twee of meer personen) geldt een inkomensgrens van € 54.847.
- Daarnaast mogen corporaties 7,5% van de vrijkomende woningen vrij toewijzen. Dus ook aan mensen met een inkomen boven de DAEB-inkomensgrens.
- Lokaal bestaat de mogelijkheid om de vrije toewijzingsruimte te verruimen naar 15% indien woningcorporaties, huurdersorganisaties en gemeenten daar prestatieafspraken over hebben gemaakt.

2. Een huur die past bij het inkomen

De huur van de huurwoning moet passen bij het inkomen van de huurder: dit heet passend toewijzen. Dit voorkomt dat huishoudens een te hoge huur krijgen toegewezen die ze niet kunnen betalen. Regels voor passend toewijzen:

- Elke corporatie moet aan ten minste 95% van de huishoudens een passende woning toewijzen, als zij een inkomen hebben tot de inkomensgrens voor passend toewijzen.
- In 2025 zijn de aftoppingsgrenzen: € 682,96 voor huishoudens van één of twee personen en € 731,93 voor huishoudens van drie of meer personen.
- De aftoppingsgrenzen zijn maximale huurprijsgrenzen. Woningen mogen ook onder deze grenzen worden toegewezen. De passendheidsnorm geldt dus voor huishoudens met een inkomen tot de inkomensgrens voor passend toewijzen.
- Voor geliberaliseerde huurwoningen met een huurprijs boven de € 900,07 en voor woningen waarvoor geen huurtoeslag mogelijk is, geldt passend toewijzen niet.

Woning toewijzen in 2025: een huur die past bij het inkomen

	Eénpersoons huishouden onder AOW leeftijd	Jaarinkomen 2025	Minder dan € 28.375	(kale) huurprijs*	Tot € 682,96
	Eénpersoons huishouden boven AOW leeftijd		Tussen € 28.375 en € 49.669		Tussen € 682,96 en € 900,07
			Meer dan € 49.669		Vanaf € 900,07
	Tweepersoons huishouden onder AOW leeftijd	Jaarinkomen 2025	Minder dan € 27.775	(kale) huurprijs*	Tot € 682,96
	Tweepersoons huishouden boven AOW leeftijd		Tussen € 27.775 en € 49.669		Tussen € 682,96 en € 900,07
			Meer dan € 49.669		Vanaf € 900,07
	Tweepersoons huishouden onder AOW leeftijd	Jaarinkomen 2025	Minder dan € 38.500	(kale) huurprijs*	Tot € 682,96
	Tweepersoons huishouden boven AOW leeftijd		Tussen € 38.500 en € 54.847		Tussen € 682,96 en € 900,07
			Meer dan € 54.847		Vanaf € 900,07
	Drie of meer persoons huishouden onder AOW leeftijd	Jaarinkomen 2025	Minder dan € 37.350	(kale) huurprijs*	Tot € 682,96
	Drie of meer persoons huishouden boven AOW leeftijd		Tussen € 37.350 en € 54.847		Tussen € 682,96 en € 900,07
			Meer dan € 54.847		Vanaf € 900,07

* De huurprijsgrenzen zijn maximale huurprijsgrenzen, woningen mogen ook onder deze grenzen worden toegewezen. Lees meer over het toewijzen van corporatiewoningen op volkshuisvestingnederland.nl.