

3 april

voorjaars inspiratielunch



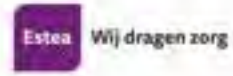
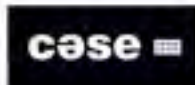
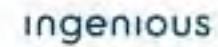
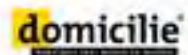
Stichting Vastgoedmonitor
regio Food Valley



Welkom

Voorjaars inspiratielunch 2023

Barneveld • Ede • Nijkerk • Renswoude • Rhenen • Scherpenzeel • Veenendaal • Wageningen



Programma

- 12.00 uur** Welkom door Marieke Overduin & Izaäk van Ekeren
- 12.05 uur** De Woondeal: hoe nu verder? Met sprekers vanuit de overheid, corporaties en marktpartijen.
- Alex Grashof - Regio Foodvalley: Wat staat er in de Woondeal? Wat zijn de vervolgstappen?
 - Robert van Dijk - Portaal: Toelichting op de specifieke samenwerking voor NDW21.
 - Henri Schimmel - BPD: Toelichting op de ervaring met de samenwerking voor Woondeal Arnhem/Nijmegen.
- 13.00 uur** Marieke Overduin: wat is de rol van Stichting Vastgoedmonitor Regio Foodvalley?
- 13.25 uur** Wrap up en afsluiting
- 13.30 uur** Gelegenheid tot netwerken
- 14.00 uur** Einde



Alex Grashof

projectleider Woondeal regio Foodvalley



Presentatie lunchbijeenkomst Stichting Vastgoedmonitor regio Foodvalley

Woensdag 5 april 2023
Kulturhus De Breehoek in Scherpenzeel



Alex Grashof
extern projectleider Woondeal regio Foodvalley

Ondertekening Woondeal regio Foodvalley 8 maart 2023

en **Ondersteuningsverklaringen** woningcorporaties Foodvalley,
St. Vastgoedmonitor en Bouwend Nederland Zuidwest Veluwe aan Gelders gedeputeerde
Peter Kerris, minister Hugo de Jonge en Utrechts gedeputeerde Rob van Muilekom



1. Wat staat er in de Woondeal?

2. Wat zijn de vervolgstappen?



Stimuleren en versnellen van woningbouw

Woningbouw Regio Foodvalley voor en na 2030



2030

• GWG: 7.000 nieuwe woningen
 • OVERIG: 18.000 nieuwe woningen
 Totaal vóór 2030: 25.000 woningen

• GWG: 7.700 nieuwe woningen
 • OVERIG: 7.300 nieuwe woningen
 Totaal na 2030: 15.000 woningen

Woondeal Regio Foodvalley 2022-2030 *
 25.000 woningen • 2/3 betaalbaar • 1/3 vrije sector



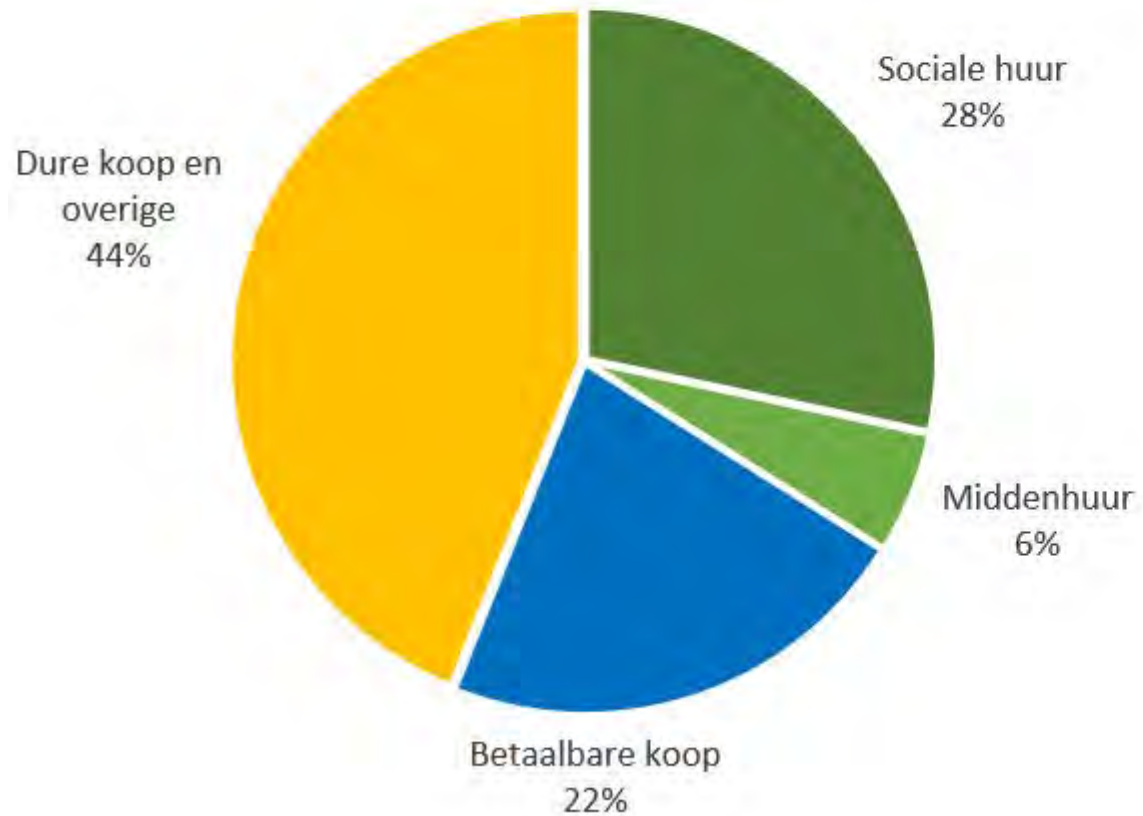
* Streef van het Rijk, de provincies en de gemeenten in Regio Foodvalley

Nieuwbouw 25.000 woningen alleen mogelijk met juiste randvoorwaarden:

1. Investerings in mobiliteit
2. Dekking van onrendabele toppen en risicodeling
3. Voldoende ambtelijke capaciteit
4. Voldoende stikstofruimte
5. Aandacht voor schaa sprong in voorzieningen
6. Voldoende netcapaciteit (energie infra)
7. Randvoorwaarden sociale woningbouw

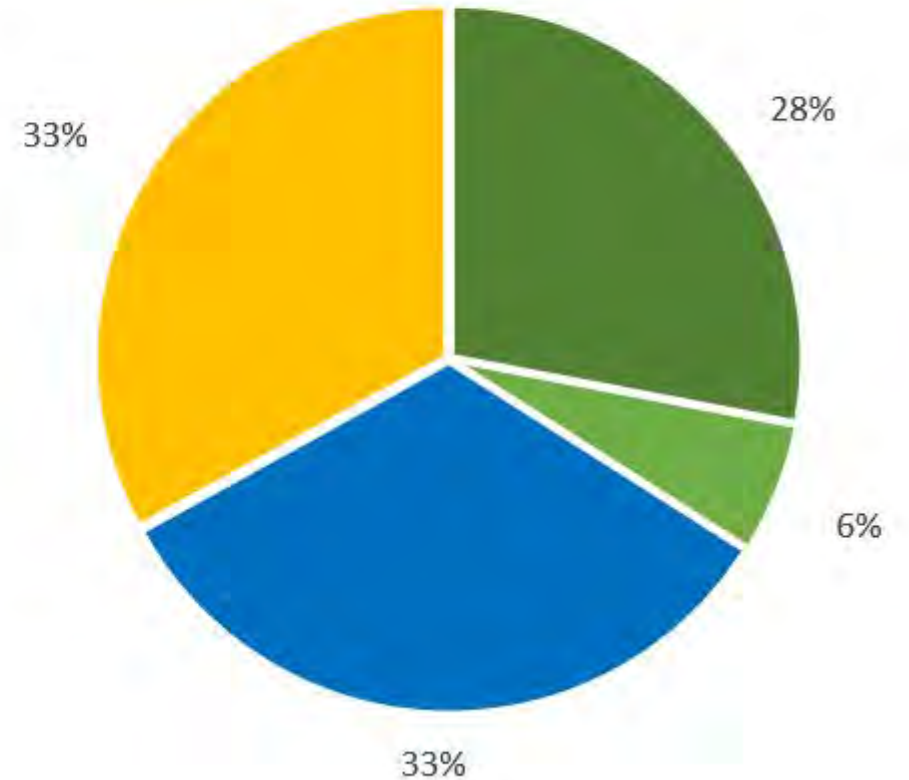


Woondeal regio Foodvalley 2022 - 2023
Rijk, provincies Gelderland en Utrecht, regio
en acht regiogemeenten



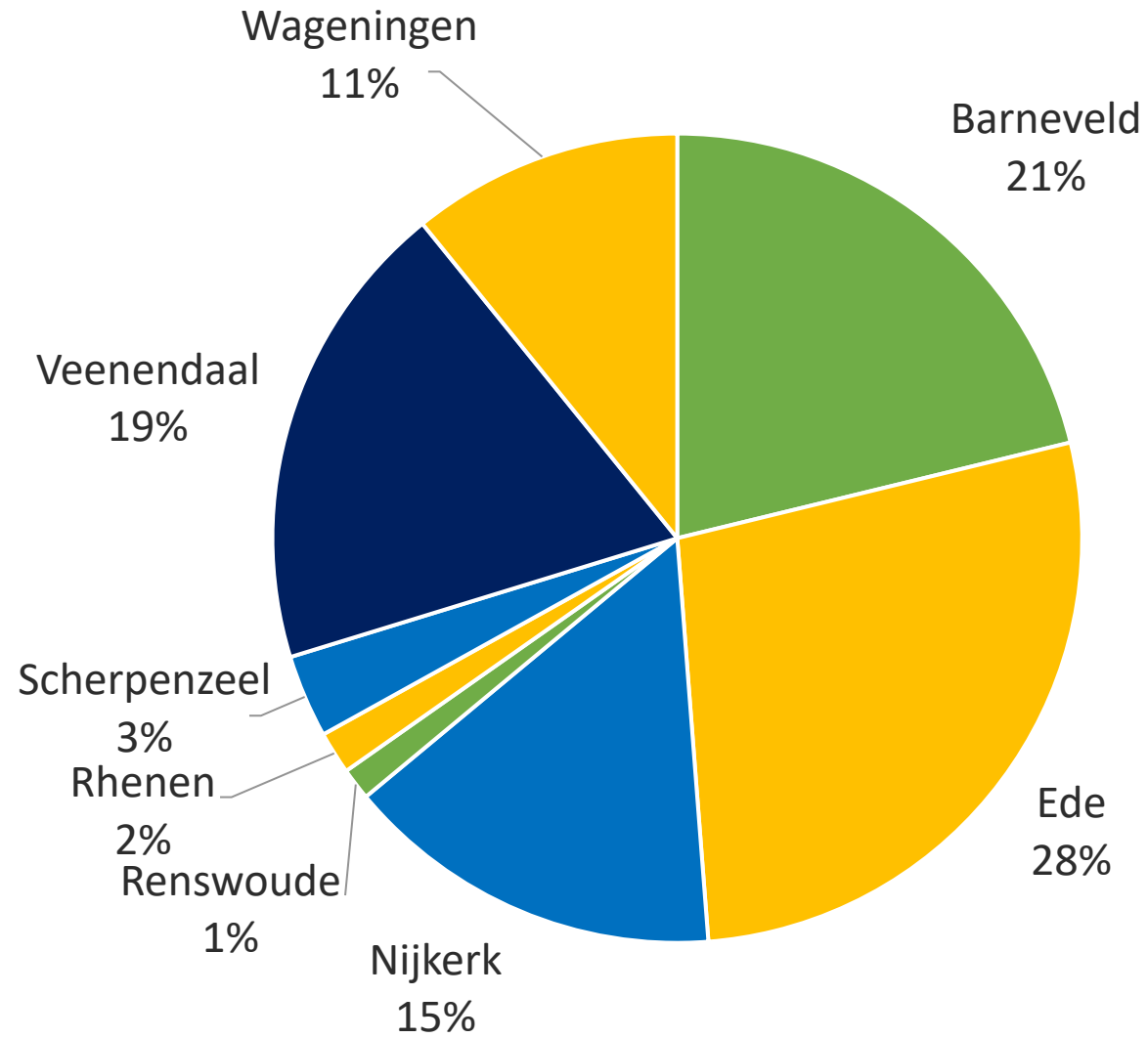
25.383 nieuwbouwwoningen
waarvan 56% betaalbaar met **streven naar 2/3^e betaalbaar**

Nationale prestatieafspraken 2022 - 2030
Rijk, Aedes, Woonbond en VNG

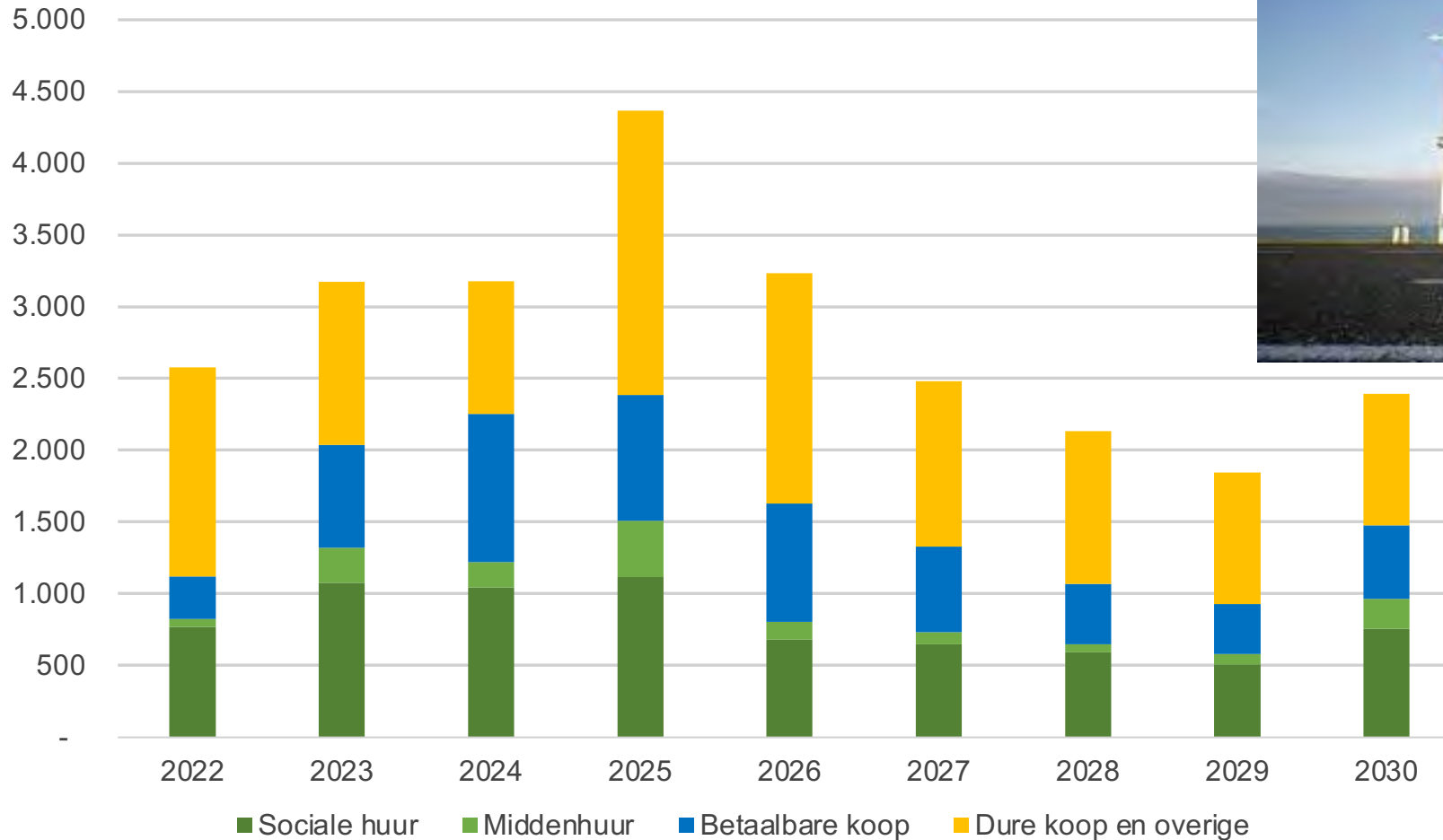


900.000 nieuwbouwwoningen
met **streven naar 2/3^e betaalbaar**

Woningbouw per gemeente



Woningbouwaantallen en huidige fasering 2022 – 2030 regio Foodvalley



Wat gaan en moeten we doen?

1. Intensiveren regionale samenwerking gemeenten betaalbare woningbouw
2. Stimuleren en versnellen woningbouw met corporaties en marktpartijen
3. Zorgen dat huidige nieuwbouwplannen doorgaan (tempo vasthouden)
4. Toevoegen bouwlocaties na 2025 en na 2030 met betaalbaar programma
5. Versterken ambtelijke capaciteit gemeenten en waar nodig bundelen

Rekening houden aanscherping Volkshuisvestingsbeleid Rijk en provincies:

- Uitbreiding onderwerpen Woondeal in 2023 en 2024
- *'Wet versterking regie op de volkshuisvesting'* (consultatiefase) die overheden meer grip moet geven op hoeveel, waar en voor wie wordt gebouwd, dat sneller gebouwd wordt en dat kwetsbare mensen met urgentie een woning krijgen.







Robert van Dijk

Asset Manager bij Portaal



Samen bijdragen aan goed samenleven





Waarom NDW21?

> Woningtekort terugdringen

- ^ Onderdeel van Woondeal: ook **flexwoningen!**
- ^ Toevoegen van 500 verplaatsbare woningen op het terrein van NDW21 →
geeft op korte termijn een antwoord op het grote tekort aan sociale huurwoningen in Nijmegen.

> Realisatie inclusieve buurt

- ^ Nieuwe stadsbuurt waar je kunt **wonen, ondernemen en ontmoeten.**
- ^ Een wijk waar **iedereen welkom** is en mensen **oog voor elkaar** hebben.

> Kickstart van gebiedsontwikkeling Winkelsteeg

- ^ NDW21 is het eerste project binnen de grootschalige gebiedsontwikkeling Winkelsteeg | ca. 3.900 woningen.

Doelgroep en Programma

- ✓ Studenten
- ✓ Net-afgestudeerden,
- ✓ Spoedzoekers,
- ✓ Jongeren,
- ✓ Statushouders
- ✓ Uitstromers MO

- ^ **500** woningen in **7** gebouwen
- ^ Woningen van **20m²**, **40m²** en **60m²**
- ^ **Kwaliteitskortingsgrens t/m middenhuur**
- ^ Centrale **buurtvoorziening**
- ^ **Community coach + sociaal beheerder** van alle partijen





Waarom samen?

> **Complexe opgave, complex project**

- ^ **Complex** project vraagt om samenwerking!
- ^ Risico spreiden + inzet van aanwezige kennis & kunde van alle organisaties
- ^ Nijmeegse corporaties hebben ontwikkeling op deze **schaal** nog niet eerder aan de hand gehad
- ^ Handschoen samen oppakken, lef tonen en samen realiseren!
- ^ Uitgangspunt: zoet & zuur zoveel mogelijk delen

> **Met elkaar effectief samenwerken**

- ^ Samenwerking tussen gemeente, corporaties en De Meeuw
- ^ **Meerwaarde** op gebied van kennis, aanbesteding, capaciteit, inkoopvoordeel, executiekracht

> **Bijdragen aan goed samenleven**

- > Goed samenleven kan alleen als verschillende partijen hun **bijdrage leveren**



I. Hoe samen?

> Start + proces

- ^ Ontwikkeling van een **visie** voor het nieuw te ontwikkelen gebied; van bedrijventerrein naar...
- ^ **Focus** op nieuwe stadsbuurt
- ^ Vanuit visie **doelgroepen** bepaald
- ^ Passend **woningbouw programma**
- ^ Focus op **product**

> Vormgeving samenwerking

- ^ Inrichten projectorganisatie!
- ^ **Gezamenlijke stuurgroep** tussen gemeente en corporaties
- ^ **Projectgroep** corporaties | **Werkgroepen**: inkoop, ontwerp- & uitvoering, exploitatie, **sociaal en communicatie**
- ^ Onder externe begeleiding

II. Hoe samen?

> Beheer & exploitatie

- ▲ Simpel + samenwerking daar waar voordeel te behalen is
- ▲ Gezamenlijke coach + beheerder

> Centrale buurtvoorziening

- ▲ Gezamenlijk opgave
- ▲ Werkgroep samen met gemeente
- ▲ Broedplaats inclusief horeca





Lessons learned

- > Keep it simple !
- > Focus op een nieuwe inclusieve buurt / complex, en dus niet alleen op de realisatie van verplaatsbare woningen
- > Aandacht voor goede interne & externe communicatie
- > Deel aanwezige expertise en/of huur externe begeleiding in
- > Houdt elkaar vast

Oproep

- > Toon leiderschap en creëer condities voor het juiste gesprek met de ander
- > Pak uw / jouw eigen rol en blijf niet aan de zijlijn staan kijken
- > Signaleer, agendeer én breng bij elkaar
- > Werk samen
- > Zet samen een stap verder dan alleen het bouwen van woningen
- > Werk samen aan leefbare en gemengde buurten



Bijdragen aan goed samenleven



PORTAAL



Henri Schimmel

**Senior Ontwikkelmanager BPD
Gebiedsontwikkeling**

Reflectie op aanpak Groene Metropool...

IR HENRI SCHIMMEL MBA

5 APRIL 2023



Aanleiding en achtergrond Woondeal

De regio Arnhem-Nijmegen groeit sterk. Het woningtekort is groot. Doel van de Woondeal is het functioneren van de woningmarkt in de regio Arnhem-Nijmegen structureel te verbeteren, de bouwproductie met oog voor circulariteit en duurzaamheid op niveau te brengen en de leefbaarheid te vergroten.

De woondeal is het startpunt van een langjarig partnerschap tussen regio, provincie en Rijk, **In nauwe samenwerking met corporaties, marktpartijen en maatschappelijke partners.**

1. Woningbouwopgave en versnelling

2. Betaalbaarheid

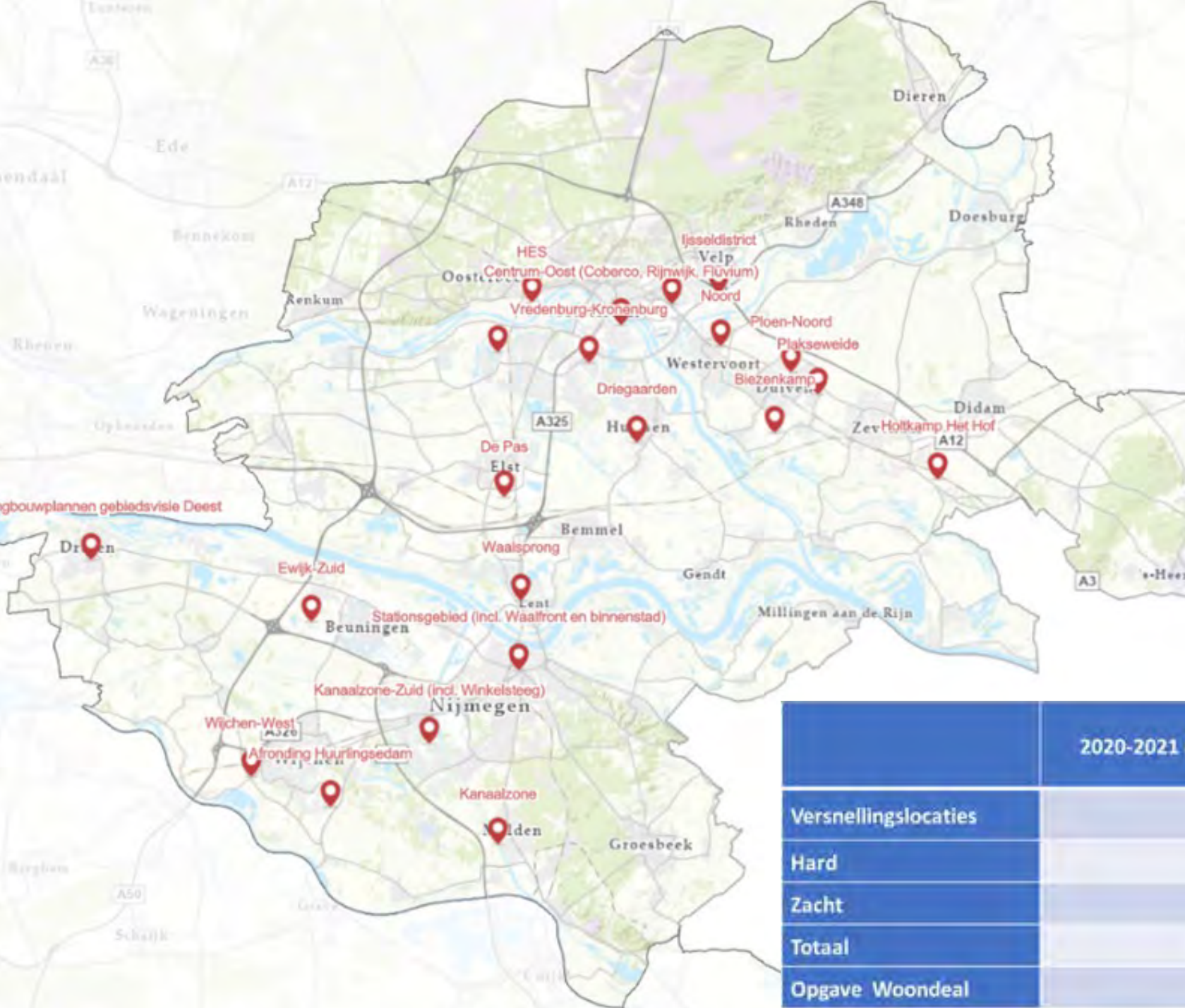
3. Groen en circulair

4. Leefbaarheid

5. Verstedelijking en gebiedsontwikkeling

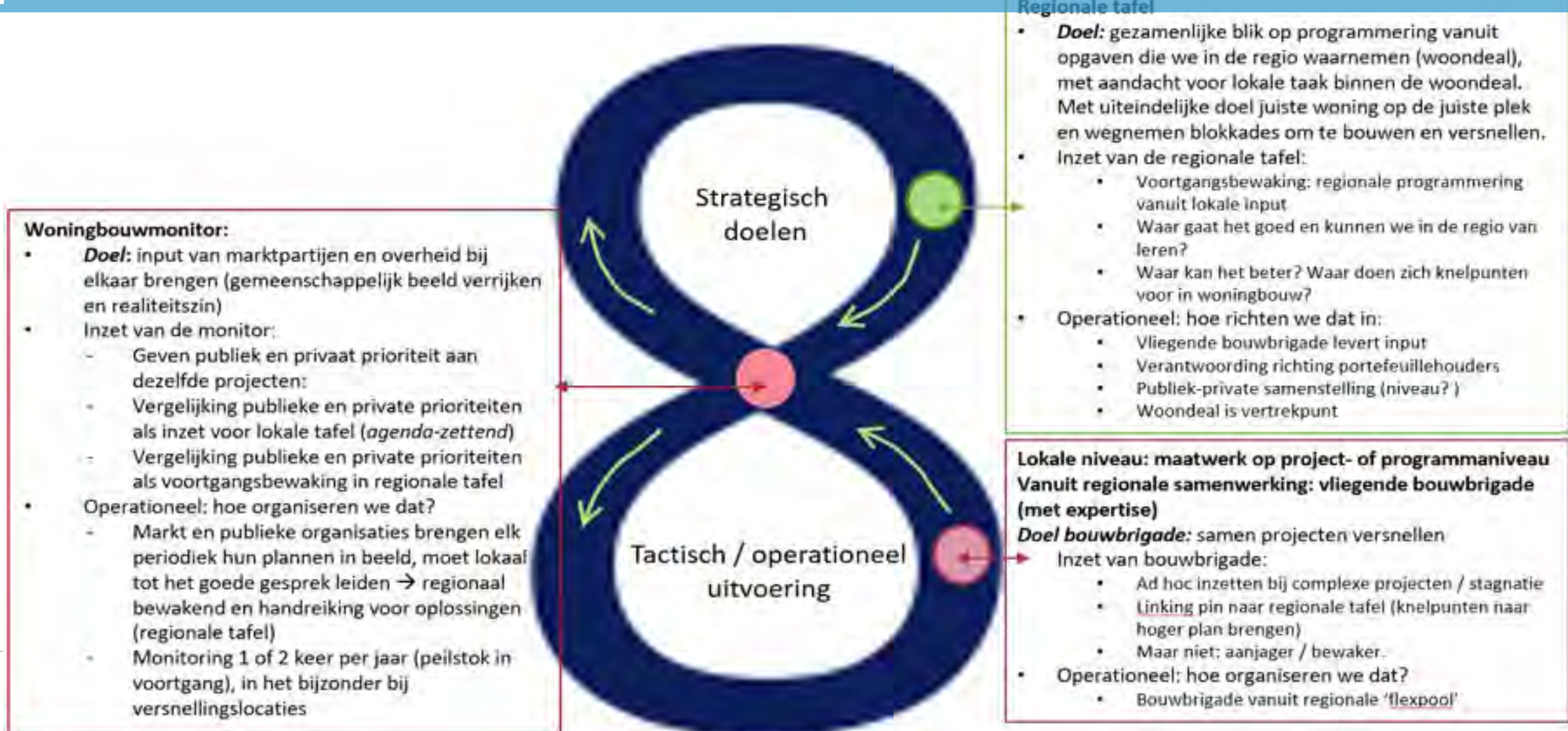
6. Specifieke doelgroepen

Kwantitatieve ambities



	2020-2021 (realisatie)	2022-2024	2025-2029
Versnellingslocaties		7.159	15.219
Hard		3.611	836
Zacht		5.586	8.303
Totaal	5.214	16.356	24.358
Opgave Woondeal	20.000		15.000

Instrumenten



Beoogd resultaat: versnelling en continuïteit

Verschillende afspraken uit de woondeal gaan over realiseren tempo en continuïteit in de woningbouwplanning. Door het inrichting van een **regionale regietafel woningbouw** willen we ambities uit woondeal borgen, en knelpunten op lokaal niveau naar een hoger plan kunnen tillen. Daarmee willen we tevens samenwerking, kennis en inzichten van publieke en private partijen samenbrengen

Doelen van de woondeal (tussen haakjes afspraak uit woondeal):

- Woningtekort terug naar 2% (1)
- Tot 2025 minimaal 15.000 en liefst 20.000 woningen (2)
- 130% plancapaciteit door planvoorraad van 50.000 tot 60.000 woningen (3 & 4)
- Regionaal monitoringssysteem van planvoorraad (6)
- Verminderen planuitval (7)
- Benutten 20 versnellingslocaties (12 & 13)
- ***Inrichten versnellingstafel (11, of ligt dat breder?)***

Deelnemers: zie hiernaast →

Bram	Klouwen		Companen
Sophie	Hoogendijk		<u>Twinstra</u> -Gudde
Margreet	<u>Kaemingk</u>	Kernteam	Gemeente Arnhem
Bas	<u>Bohm</u>	Kernteam	Gemeente Nijmegen
Michelle	van Dijk	Kernteam	Ministere BZK
Elke	<u>Dreier</u>	Kernteam	Subregio Arnhem/ Lingewaard
Lucien	<u>Koridon</u>	Gemeente	Nijmegen
Kirsten	van Rijen	Gemeente	Arnhem
Roland	Heijnen	Gemeente	Arnhem
Wander	Van Beek	Gemeente	Montferland
Peter	<u>Hendriksen</u>	Provincie	Gelderland
Marianne	Betten	Rijk	BZK
Paul	<u>Kivit</u>	Woningcorporatie	Plavei
Bas	<u>van Daelen</u>	Woningcorporatie	<u>Woonwaarts</u>
Martine	Verheijen	Woningcorporatie	Portaal
Rens	Rikken	Bouwer/ontwikkelaar	Van Wijnen
Henri	Schimmel	Bouwer/ontwikkelaar	BPD
Harold	van Rooijen	Bouwer/ontwikkelaar	Klok Groep
Wilbert	Schellens	Bouwer/ koepelorganisatie	Bouwend NL

RADIO - analyse

- R= Rendement. Wat is haalbaar? Financieel en maatschappelijk.
- A= Afzetrisko. Is er markt op de betreffende locatie voor het te maken product, hoe is de prijs/-kwaliteitverhouding voor die regio/afnemer.
- D= Doorlooptijd. Los van de afzet, wordt een realistische benadering van de doorlooptijd bepaald door factoren als noodzakelijke verwervingen, verplaatsingen van bedrijven, basale gemeentelijke besluitvorming, etc.
- I= Investeringsomvang. Aankoop, afkoop, bovenwijks, saneringen, subsidies etc.
- O= Ontwikkelrisico. RO-risico's als participatie, discussies hoogte en massa, politieke keuzes/afwijkende maatwerk wensen gemeente, planschade/nadeelcompensatie, parkeren, milieuhindercontouren/stikstof/PFAS, ontsluiting.



Locaties niet door realitycheck / groot risico, niet beïnvloedbaar		Eenduidige visie	Exploitatie	Omgeving / bezwaar	Ontsluiting	Versnipperd	Op lange baan
	Arnhem Centrum Oost	X		X			
Spoorknoop-Oost						X	X
Arnhems-West (Buiten)				X	X		
Presikhaaf III	X					X	
Malburgen-West	X					X	
Elderveld/Kronenburg	X		X			X	
Nijmegen Scholenloc.	X					X	
Nijmegen Winkelsteeg			X				X
Velp-Zuid			X			X	
Doesburg-Koppelweg	X						
Zevenaar Holtkamp	X						
Duiven-Centrum	X					X	
Berg en Dal Ooijse Graaf			X				X
Westervoort-Noord	X			X			
Heumen Kanaalzone Malden			X		X		X
Beuningen overig	X		X	X	X		
Driel-Zuidoost	X						
Renkum-De Hes	X						
Renkum-Doorwerth Centrum	X						

Algemene bevindingen reality-check

- Complexiteit en kosten verwerving / exploitatietekorten
- Meewerken omgeving voor draagvlak
- Capaciteit (aantal en vaardigheden, mn kleine gemeenten)
- Bestuurlijke keuzes / stevigheid → onbekend (?) bij investeerders
- Ontsluiting en bovenwijkse voorzieningen
- Plannen zijn gebost tbv aantallen: focus mist?
- Risico van kwalitatief eenzijdig programma (veel appartementen)

Vraagstelling en proces vanuit de Woondeal

Overall beeld (mei 2021) voor 35.000 woningen tot 2030:

	Behoefte	130% planning	Realisatie 2019-2020 (33% tijd)	Programma
Oost/Liemers	2.750	3.580	735 (27%)	2.500
Arnhem	4.800	6.240	2.261 (47%)	3.010
Noord/Midden	3.600	4.680	908 (25%)	2.700
Nijmegen	6.500	8.450	1.614 (25%)	11.400
Zuid	3.300	4.290	1.000 (30%)	3.840

Nodig voor tempoversnelling 6 thema's met acties benoemd:

Transparantie

- Bij gebiedsontwikkelingen is er een lange looptijd en nodige onzekerheden. Veranderingen als gevolg van onzekerheid leiden soms tot onbegrip. Zeker als dialoog over de financiële haalbaarheid van plannen moeizaam loopt. Dit voedt argwaan over argumenten rond haalbaarheid en stapeling van eisen.
- Planvoorraad is vaak onvoldoende bijgewerkt, waardoor 'lijsten' een verkeerd en onvolledig beeld geven.
- Beter zicht creëren op beschikbare en kansrijke plancapaciteit per gemeente (voorbeelden Duiven, Beuningen, Overbetuwe)
- Sneller stekker uit kansloze plannen om verlies aan ureninzet te beperken.
- Ook inzicht geven in portefeuillestrategieën woningcorporaties

Actie 1: Bij gebiedsontwikkelingen vooraf afspraken maken over delen risico's en rekenen om versnelling te realiseren en hobbels te slechten met verantwoording achteraf: hiertoe tool-box samenstellen en kennissessies.

Actie 2: opnieuw aandacht voor 'weg-bestemmen'/saneren kansloze plannen

Regionale afstemming

- Gemeenten hebben verantwoordelijkheid voor eigen woonbeleid en eigen programma
- Meer (sub)regionaal denken: complementaire woonmilieus en woonprogramma's, zodat maximaal marktopnamecapaciteit wordt bediend. Voor de consument bestaat deze regio niet: dus afstemming op het juiste lokale/subregionale niveau.
- Niet alleen appartementen en verdichtingslocaties
- Kansen voor gezinnen buiten de stad? Ruimere grondgebonden woningen.
- Niet alle gemeenten gelijke kansen:
 - Door landschap (Rheden, Renkum, Rozendaal)
 - Door bereikbaarheid (Lingewaard, Berg en Dal)
- Kansen voor versnelling bij gemeenten die grotere locaties kunnen aanboren: naast de twee steden geldt dit voor Beuningen, Wijchen, Overbetuwe en Duiven.
- Vele kleintjes maken een grote: niet alleen op grote locaties richten (going concern)

Actie 3a: We stemmen af op de verstedelijkingsstrategie: Groen-en-groei-Vinex 2.0. Hierin zijn twee lijnen. 1. inspelen op lokale behoefte door gemeentelijk beleid/programma (going concern), 2. Focuslocaties met regionale status voor de regionale opgave. Tot 2030 kansen voor focuslocaties in Arnhem, Beuningen, Duiven, Nijmegen, Overbetuwe, Wijchen. Dit vraagt focus en medewerking van alle bestuurslagen.

Programmamakaders woondeal

- Aanvullende wensen en eisen op de Woondeal: niet goed haalbaar en onduidelijk
- 90% betaalbaar op uitleglocaties in De Liemers is hoger dan Woondeal, maar leidt ook tot eenzijdige wijken (en daarmee minder marktopnamecapaciteit)
- Óf betaalbaar óf versnellen
- In Zuid en Nijmegen voldoende locaties: focus op uitvoering. Elders meer locaties nodig. Kans versnelling Waalfront en Waalsprong, Druten-West, Winssen-Zuid, Ewijk-Zuid en diverse kleinere locaties.
- Onduidelijkheid over positie versnellingslocaties: opportunisme? Of juist incentives aan koppelen. Vraagt meer afbakening van deze locaties.

Actie 3b: versnellingslocaties ruilen we in voor focusgebieden met bewezen kansen voor versnelling (zie ook 3a).

Bijdrage woningcorporaties

- Sinds de Woningwet2015 zijn corporaties minder goed in staat om zelf (grond)posities te verwerven
 - Dit vraagt sterke sturing van de overheid om corporaties in positie te brengen
 - Samenwerking tussen bouwers en corporaties is hechter, maar niet eenduidig (verschillende businesscases en programma's van eisen). Die variëren tussen corporaties, wat leidt tot vertragende onderhandeling. Meerwaarde om als corporaties te komen met vaste PMC's en investeringsbegroting.
- Corporaties geven aan dat voor het kunnen realiseren van hun transformatieopgave op korte termijn bouwproductie nodig heeft

Actie 4: in tempotafel conceptueel bouwen productbeelden nieuwbouw sociale huurwoningen met businesscases vastleggen, als startpunt voor gesprek ontwikkelaars en woningcorporaties

Actie 5: experimenteer ruimte Woondeal benutten om (wettelijke) belemmeringen op te lossen die corporaties ervaren bij realisatie woningen, met focus op (prioritaire) gebiedsontwikkelingen

Actie 6: gemeenten hanteren een uniforme definitie en inzet instrumentarium voor positionering rond realisatie sociale huur, ten behoeve van een level-playing-field. Met ruimte voor lokaal programma sociale huur

Interne en samenwerkingsprocessen verbeteren

- Planologische procedures vragen veel tijd. Kans: "vergunning in één dag"
- Sommige gemeenten kennen lange behandelingsduren van aanvragen, anderen zijn juist snel. Leerpunt: een goede gezamenlijke voorbereiding rond
 - Vroeg in het proces hobbels/belimmeringen benoemen
 - Vroeg in het proces ambities delen en vastleggen
 - In publiek-private bouwteams samenwerken
 - Taken actief verdelen tussen markt en overheid
 - Marktpartijen uitdagen om met gebiedsvisie te komen binnen gemeentelijke kaders.
 - Kans (7): bundelen van plannen in procedures en projectsturing
- Naast de steden: menskracht nodig op verschillende delen planproces (toetsers, projectleiders, vergunning, archeologie, etc). Vinden personeel veegt tijd → zoek met hulp provincie
- Methoden vinden om de omgeving te betrekken bij planontwikkeling
- Gebrek aan menskracht (ook bij ontwikkelaars/bouwers) vraagt nieuwe concepten als industrialisatie en daarop planontwikkeling aanpassen (niet zelden blijven doen). Dit verder brengen via tafel 'conceptueel en industrieel bouwen'

Actie 7: de regio zet versneld de regionale flex-goel in (over het hele interne proces)

Actie 8: we spreken als markt en overheid een aantal principes af die bijdragen aan versnelde projectontwikkeling

- principe 1: we zorgen altijd voor een gezamenlijke goede start
- principe 2: we zorgen voor tijdige en gerichte participatie bij planontwikkeling

Koersvast

- Onzekerheid: ambities zijn moeilijk te sturen en veranderlijk
- Sterk afhankelijk van sentiment uit de omgeving
- Noodzaak en urgentie wordt niet breed politiek gedeeld
- Wensdenken met stapeling van eisen
 - Sterker inzetten op signaalfunctie (stapelingen) vanuit regiekamers richting bestuur
 - Accepteren dat je niet altijd alleen maar 10-en kan halen. 7 is ook ruim voldoende
- Maar ook marktpartijen die via de gemeenteraad hun positie proberen te promoten (versnippering van aandacht)

Actie 9: onder het kopje gezamenlijke principes van markt en overheid:

• *Principe 3*, sturing op woningbouwplannen gaat via de ambtelijke organisatie en het college, en alleen bij lopende plannen via de gemeenteraad

Actie 10: bijeenkomst colleges, corporaties en marktpartijen over haalbaarheid en wenselijkheid tempoversnelling, de kansen en bedreigingen. Idem vervolgens voor gemeenteraadsliden (regioconferentie?).

1. Tekort aan gronden / uitleglocaties voor **constante en vraaggestuurde bouwstroom**. Geldt vooral voor groeiregio's waar binnenstedelijk wordt ingezet met als gevolg kwalitatieve mismatch (vereiste mgw versus gevraagde egw) en meer financiële- en vertragingrisico's. Denk eens aan een vuistregel 1/3 binnenstedelijk - 1/3 herstructurering - 1/3 uitleg in de planvoorraad.
2. Meer **harde plancapaciteit** nodig om ambities te halen en planuitval te compenseren. Dit dient te komen uit zachte en nieuwe plannen. Gemiddelde van 140% leidt tot 100% (EIB, 2019). Stuur daarbij niet op aantallen maar op diepere planinformatie zoals urgentie obv plangrootte! Het gaat niet om binaire capaciteit maar om productiecapaciteit over jaren. Tenslotte Ladder voor Duurzame Verstedelijking werkt beperkend op voldoende planvoorraad door 'Snoeien-is-Bloeien' en 'Raad-van-State-proof'.
3. Onvoldoende **flexibiliteit en fasering in planproces** door vooraf contractuele en planologische verankeringen in de hang naar zekerheid. Urgentie vraagt om onorthodoxere maatregelen waarvoor meer acceptatiegraad zal zijn dan op voorhand gedacht.
4. Te **hoge grondexploitatie- en verwervingskosten** (lees: onrendabele top) voor maatschappelijk gewenste woningbouwopgaven (transformatie, etc.) aangezien we de gebiedsontwikkeling vaak overlaten aan 'markt' (prijsopdrijvend).

5. Relatief **hoge bouwkosten** voor maatschappelijk en politieke gewenste opgaven die zich minder lenen voor kostenefficiënte repeteerbare bouwsystematieken, bv. binnenstedelijke en gestapelde bouw met – terecht – hoge beeldkwaliteit.
6. Politieke onvoorspelbaarheid c.q. vasthouden aan en **stapelen van ambities** (duurzaamheid, parkeren, betaalbaarheid, etc.) ipv continu flexibel afwegingsproces in de planvorming. Bv. praat niet over betaalbaarheid zonder onderbouwde prijs of woonproduct, over duurzaamheid zonder consequenties bewoner, over individuele bezwaren korte termijn zonder maatschappelijke belangen lange termijn...
7. Complexiteit, nodige capaciteit en tijdsduur **planologische trajecten**. Bv. 'langskomende' onzekerheden en onduidelijkheden in RO-trajecten (stifstof, etc.) of bezwaarprocedures met vertragingen tot gevolg. Vb. bestuurlijk 'participatieadagium' aangezet door Omgevingswet en om het pareren van maatschappelijk en politiek versplinterde bezwaren bij initiatiefnemer te leggen.
8. Behoud **capaciteit en professionaliteit** private en publieke projectverantwoordelijken voor complexer wordende opgaven.

9. Verdere **rolduiding en (financiële) mogelijkheden** vanuit provincie en het Rijk als medeondertekenaars van de woningbouwopgave c.q. Woondeals. Dit is in ons bestel geen exclusieve overheidsopgave dus betrek de gegroepeerde markt.
10. Schuilgedrag door (mogelijke) **afrekencultuur** vanuit gemeenteraad (publiek) en – zeg – hoofddirectie (privaat). Bijvoorbeeld terughoudendheid om extra plancapaciteit toe te staan ivm private claims.
11. Publieke en private **projectverantwoordelijken met kennis, mandaat en 'guts'** om met begrip en respect voor alle partijen richting te geven en besluiten te nemen (projectknopen doorhakken). Dit vereist een transparante en open werkhouding en een visie op de stad respectievelijk de opgave.
12. Veel ruimtelijke opgaven vergen aanpak vanuit een **risicodragende publiek-private context**. Gemeente alleen of marktpartij alleen gaat het niet (meer) regelen. Maar hoe ziet die nieuwe PPS eruit gezien 'koudwatervrees' door het Vinextijdperk?

Inzetten op grotere locaties: ook binnen de overheid actueel

Druk op Rijksniveau neemt zichtbaar toe. Urgentie woningbouwopgave klinkt door in alle overheidslagen en politieke partijen en afgelopen tijd veel in gang gezet:

2018

WOONAGENDA
(2018)

2019

BEGROTING

- ◆ **Woningbouwimpuls**
(€ 1 mrd/4 jaar)
- ◆ **Corporatie impuls**
(€ 1 mrd/10 jaar)

WOONDEALS (2019-2020),
MET VERSNELLINGSTAFELS

Ze krijgen vervolg in verstedelijkingsstrategie (loopt) die waar mogelijk aanhaken bij de publiek-private sturing op opgaven van de RIA's met initiatief bij de NOVI alliantie

2020

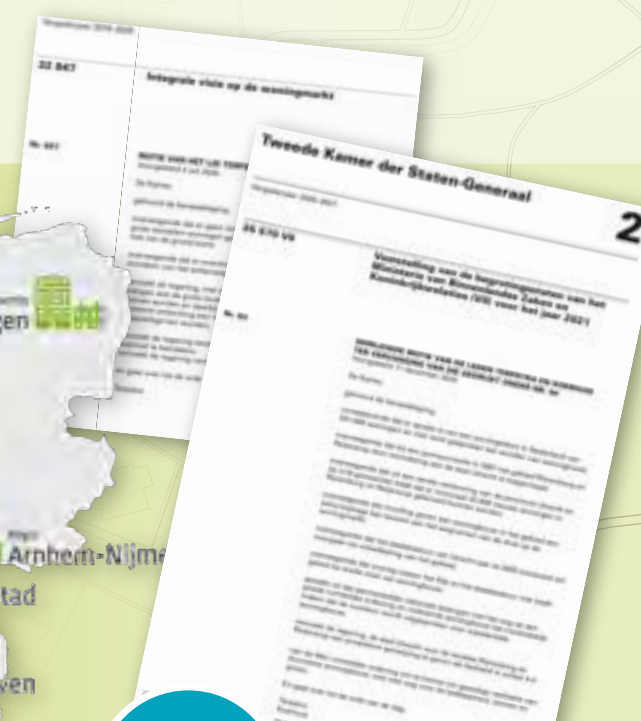
NOVI
(2020)

BEGROTING

- ◆ Besluitvorming
14 grote GO's versnellen,
voor circa **550.000** woningen!
- ◆ Corporaties gaan **versneld**
150.000 woningen bouwen
- ◆ **Extra middelen voor stikstofaanpak**
(€ 1 mrd/10 jaar)

2021

WOONAKKOORD
IN WORDING VOOR
NIEUWE KABINET



Actuele zorgen en thema's woningmarkt: maatschappelijke ontwrichting?

- **Woningvraag versus productie:** 1 miljoen erbij maar waar, hoe en wanneer? Wat kunnen publieke en private partijen doen? Is een ruimtelijke interventie noodzakelijk?
- **Afnemende betaalbaarheid:** Hoe omgaan met 'terecht' maar irrealistisch ambitiepakket? Hoe zorgen we voor voldoende koopkracht van woningzoekers en verhuisingeneigden?
- **Organisatievraagstuk:** Wie heeft aap op zijn schouder? Hoe staat het met de opvatting kerntaken en voorspelbaarheid van de overheid? Hoe is de robuustheid van marktpartijen in langjarige gebiedsontwikkeling?

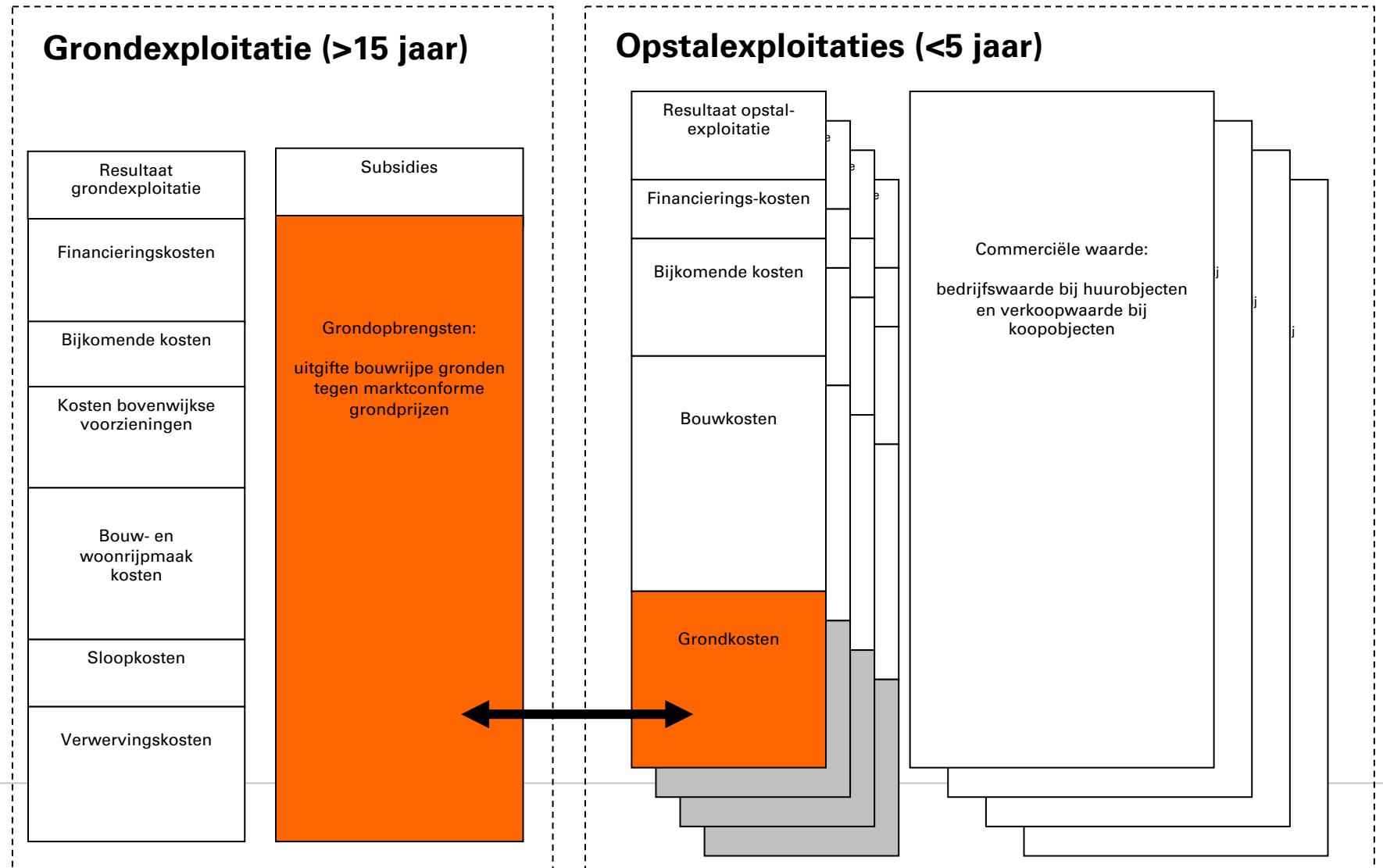


Diverse gaten in de waardeketen..

- **Financierbaarheid**
businesscase onder druk door strengere eisen banken en aandeelhouders
- **Beleggers en corporaties**
komen mondjesmaat in positie aan de voorkant met risicodragend vermogen
- **Onzekere exploitaties en onrendabele top** van met name binnenstedelijke transformaties...

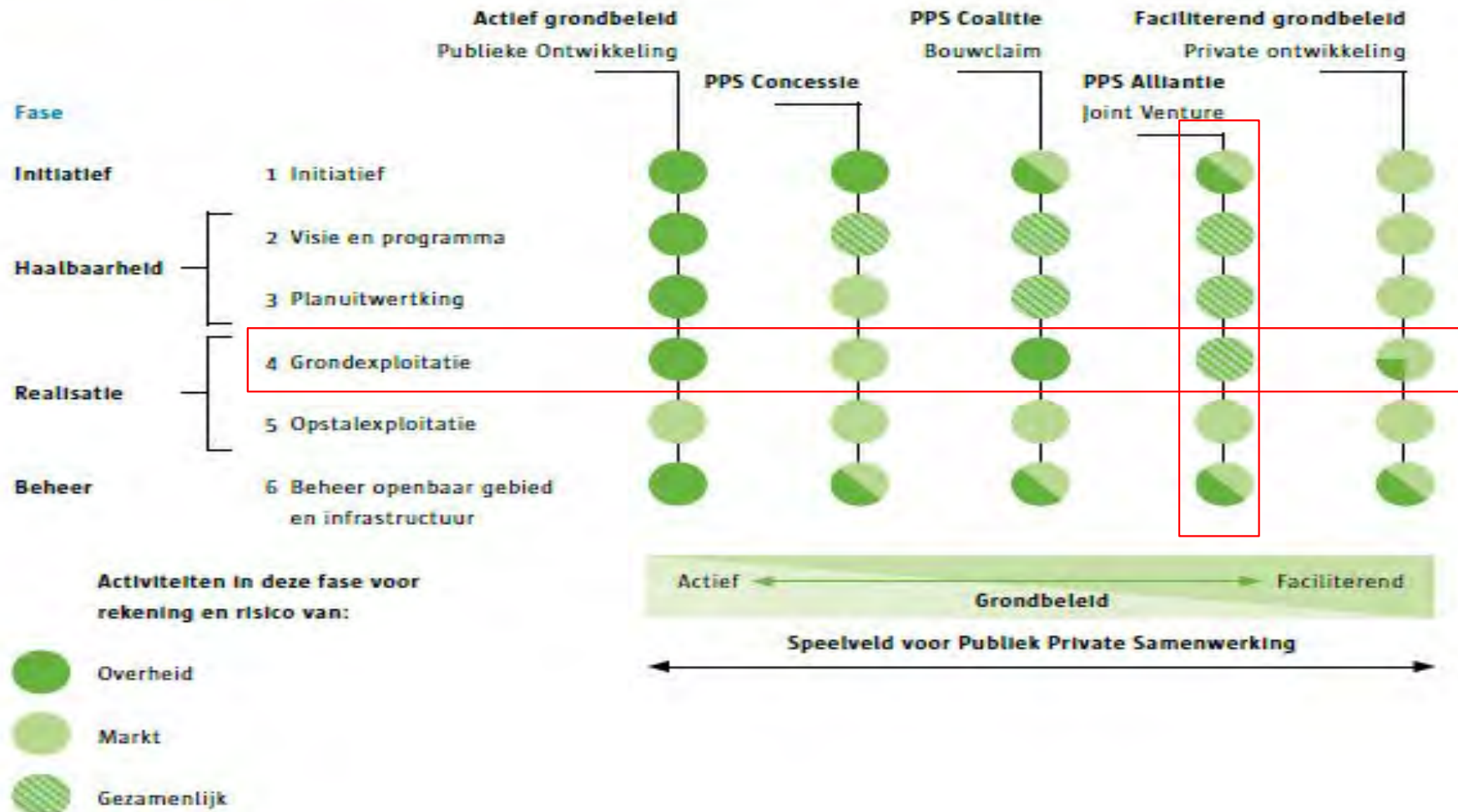


Woningbouwopgave voor de lange termijn...



Wat wordt de hernieuwde samenwerkingsvorm voor versnelling...?

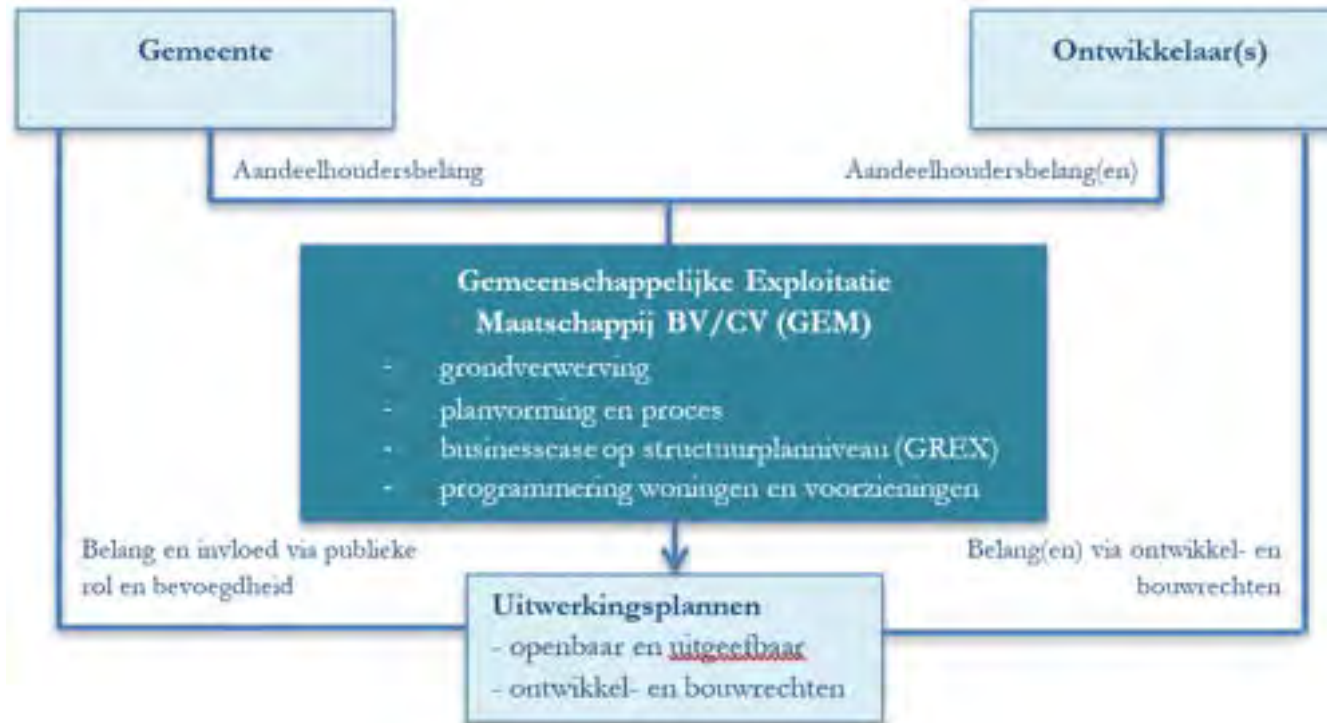
VORMEN VAN GRONDBELEID



Voorheen veel grondbedrijven in PPS-entiteit

Gelukt: Nijmegen–Waalfront / Overbetuwe–Westeraam

Mislukt: Arnhem–Schuytgraaf / Nijmegen–Waalsprong



Wat is dan die toegevoegde waarde van de markt...

Inbreng van:

1. risicodragend langjarige **investerings**capaciteit
2. vak**kennis** en conceptmatige creativiteit
3. marktkennis en verkoopervaring
4. langjarige en landelijke **ervaring**
5. **bedrijfsmatig** project- en procesmanagement
6. **vraaggerichte** initiator- en aanjaagfunctie

Vergoeding voor risiconeming en winst voor continuïteit (= risicoreservering)



Nijmegen, Waalfront

Essentialia:

- 2.200 woningen met stedelijke voorzieningen (PPS over 25 jaar)
- herontwikkeling Honigcomplex
- Handelskade: 534 appartementen en 2.800m² voorzieningen (w.o. horeca)

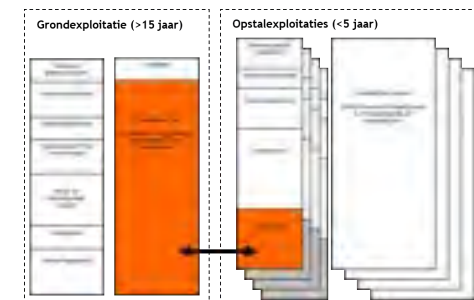
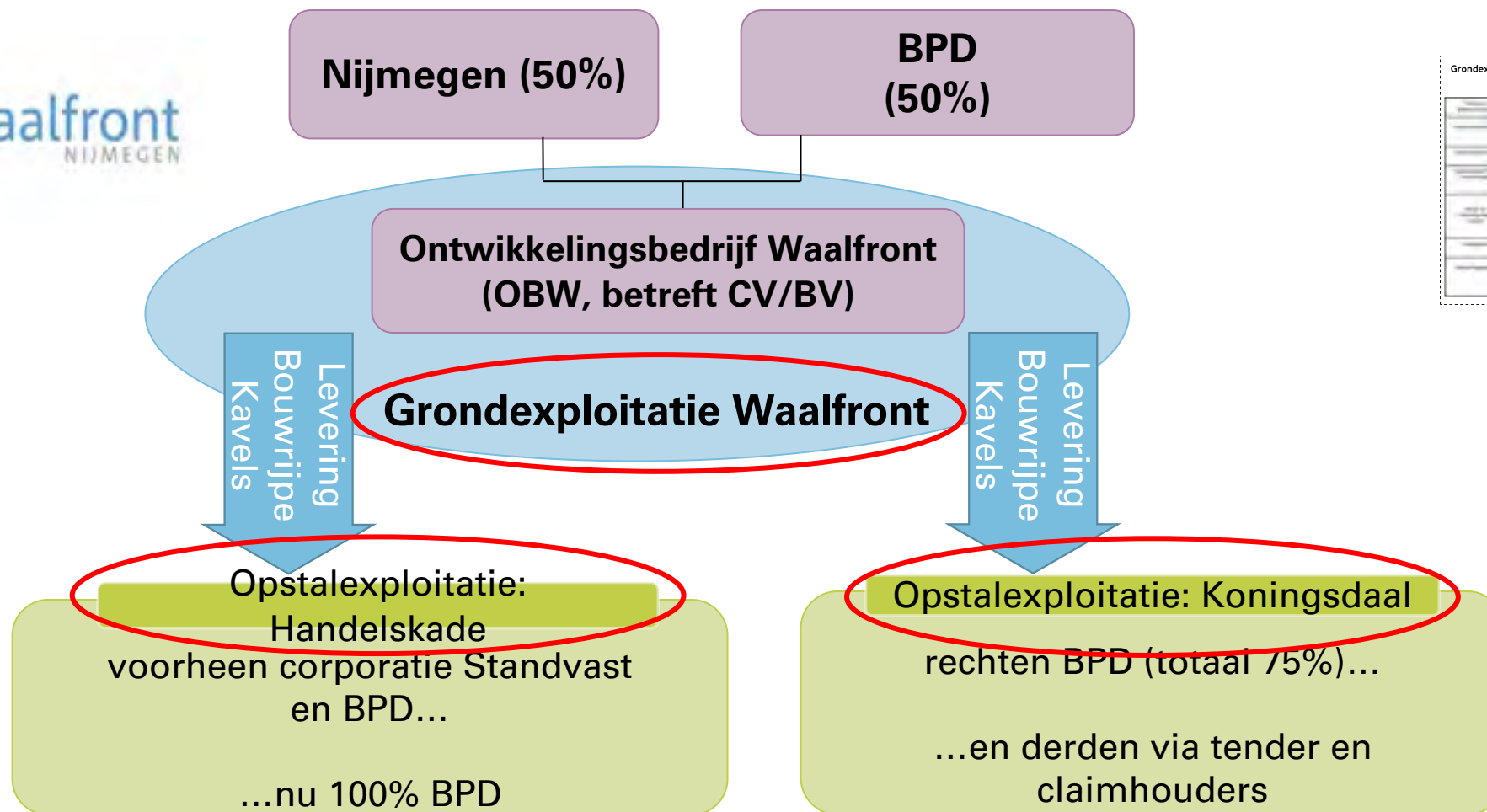




Plangebied Waalfront te Nijmegen



Publiek-Private Samenwerking Waalfront



1^{ste} deelplan Handelskade

Unieke recreatieve rivier
ontwikkeling

Meest historische
binnenstad van
Nederland
(studentenstad!)

De oudste
winkelstraat van
Nederland

Unieke woonplek
aan De Waal
(0% concurrentie)

Groen stadshart
Kronenburgerpark

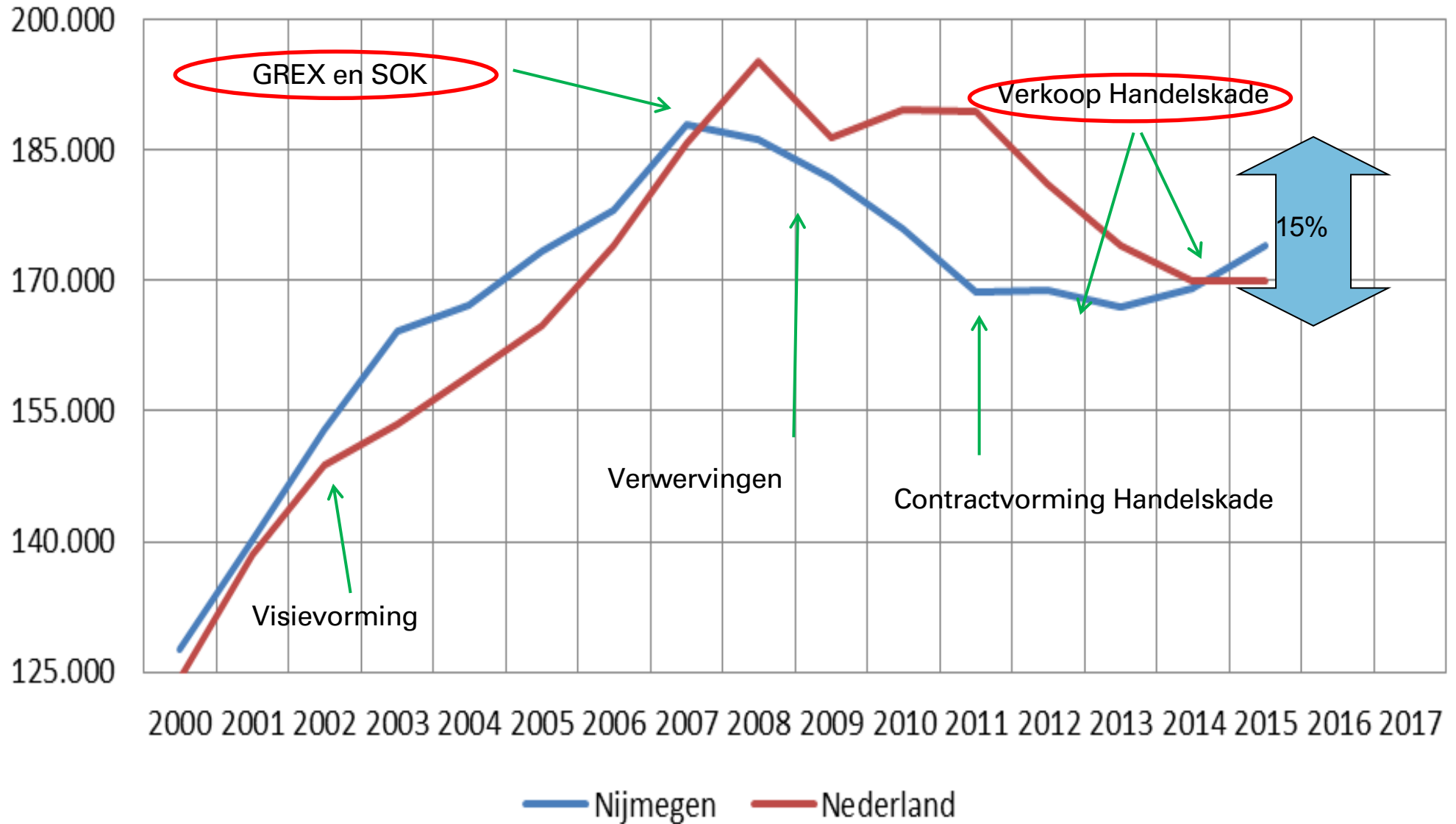
Ligging aan een
binnenhaven

Nabij het Centraal
Station

Tijdloos ontwerp

Ontsloten via de nieuwe
stadsbrug

Gemiddelde koopsomontwikkeling appartementen





De tijd van nu...van hoogtij naar laagtij?



Inrichting openbaar gebied

Publiek-Private Samenwerking: noodzakelijk spel in een spanningsveld...



Politiek

Maatschappelijk rendement

- leefomgeving/woningen/stad
- duurzaam
- "kiezer centraal"
- partijbelang



Bedrijfseconomisch

Financieel rendement

- kostenreductie/optimalisaties
- tijdelijk
- "klant centraal"
- aandeelhoudersbelang

*Het is een **maatschappelijke en politieke keuze** om ruimtelijke ordening c.q. gebiedsontwikkeling een **publiek-private aangelegenheid** te laten zijn dus **begrip en respect** is nodig...
juist omdat **beide kapiteins de volatiele gebiedsopgave** nooit helemaal kunnen doorgronden!*



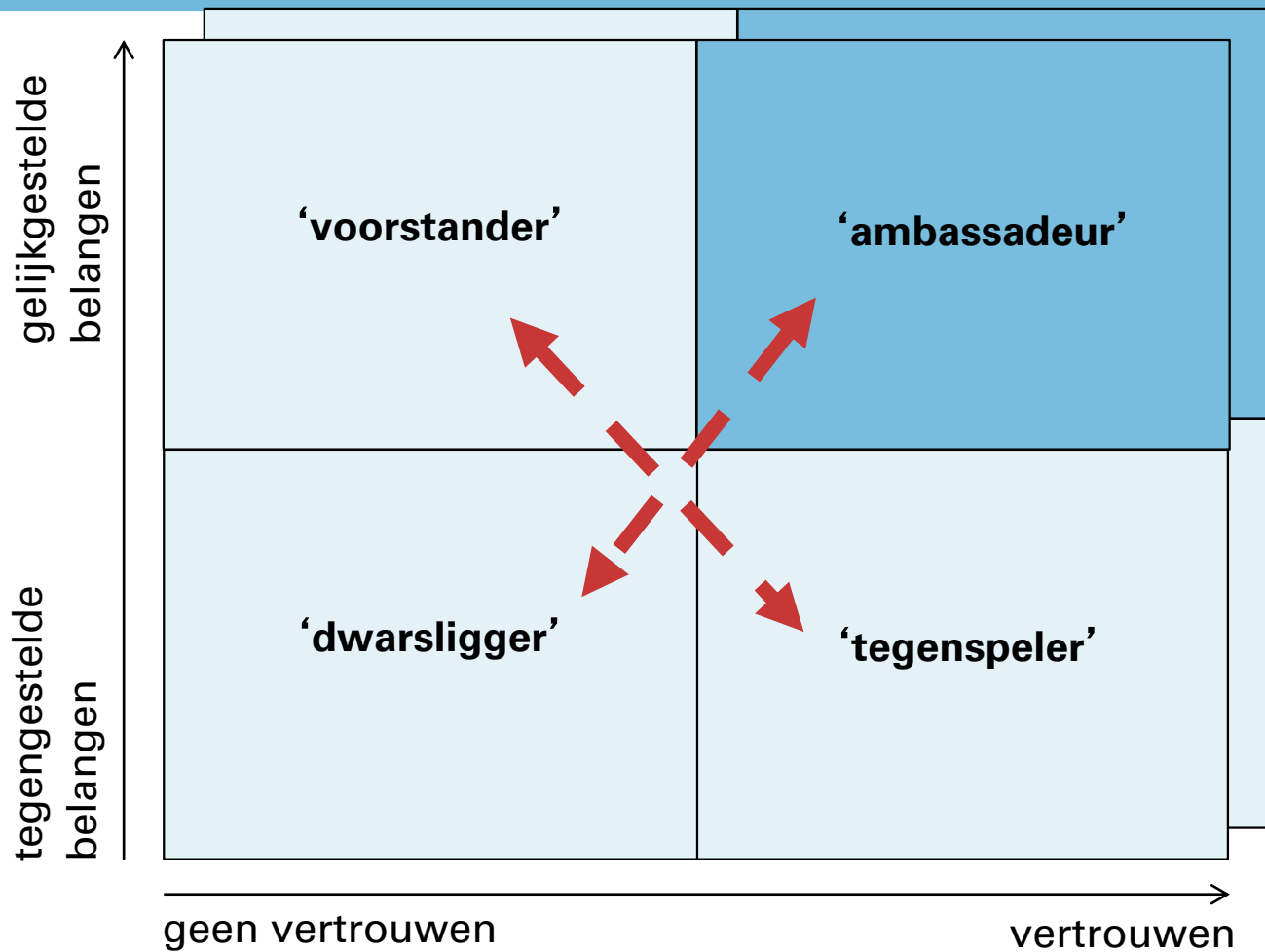
Krijgen ze die 21 miljoen nog terug?

Nijmegen Nijmegen betaalde 21 miljoen om een slachthuis uit te kopen dat kort daarna sloot. Gisteren was er een raadsvergadering over de vraag wat er met het geld is gebeurd. „Ik heb een slecht gevoel hierbij”, zegt de fractievoorzitter van GroenLinks.

✦ Jorg Leijten © 17 maart 2016



Ons vak gebiedsontwikkeling: altijd mate van PPS



Lessons learned PPS Waalfront...in de ogen van de gemeente en gebiedsontwikkelaar

Gemeente:

- Geef private partner voldoende bedrijfszekerheid en continuïteit

Marktpartij:

- Geef publieke partner voldoende ruimte voor politiek handelen en borging publiek belang

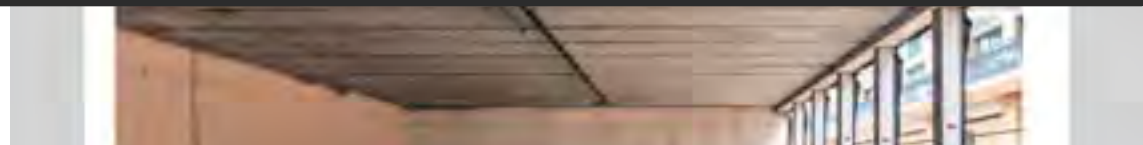
Gezamenlijk:

- Publiek en privaat concreet **gezamenlijk doel** vastleggen (grondbedrijf OBW!)
- Maak de samenwerkingsentiteit **evenwichtig** (gelijkelijk financierings- en risicoaandeel)
- Bepaal vooraf '**huwelijks voorwaarden**' (scenarioanalyse, *what-if*) en hanteer flexibele uitgangspunten
- Langdurig 'inhoudelijk' betrokken en 'breed' **besluitvaardige bestuurders** (PPS besturen vergt *guts*)
- Ruim **mandaat directie PPS** en organiseer ambtelijke 'stormram' (doorbreekt sectoraal denken)

Wat is een goed bestuurder...



- Wat maakt een goede bestuurder in gebiedsontwikkeling (gegeven publiek-private context):**
- zich de **inhoud** voldoende eigen maakt
 - **afweging** maakt tussen publieke en private belangen
 - als **kompas** het publieke doel hanteert van de gebiedsontwikkeling
 - ...de nodige **'guts'** laat zien om te komen tot een eigen standpunt en politiek besluit



Wat is een goed ambtenaar...

‘Ambtenaar, vaar je eigen koers’

Hoe voer je overheidsbeleid uit met oog voor de mensen voor wie het is bedoeld? Met filosofe Hannah Arendt als inspirator gaat Ellen Boleij terug naar de basis van vertrouwen in de relatie tussen burger en overheid. ‘Scheiding tussen persoon en functie ontmenselijkt.’

↳ Martijn Delders | 09 oktober 2020

Niet voor niets staan zelfstandig denken en oordelen en je verantwoordelijkheid nemen centraal in de filosofie van Hannah Arendt. Precies wat mensen die overheidsbeleid uitvoeren (meer) ter harte zouden moeten nemen. Ellen Boleij: ‘Wanneer je als medewerker in je functie gescheiden bent van je persoon, dan ben je een radertje in een machine. Je moet instaan voor je werk en de beslissingen die je neemt.’



RAP TERUG NAAR ANDERE TIJDEN

Een kritische reflectie op Woondeals...!?

Woondeals: collectieve overheid die werkt aan een maatschappelijke opgave met botsende belangen tussen burgers, overheden en/of maatschappelijke groeperingen heeft geen mandaat en doorzettingsmacht door:

- te weinig integrale afweging en democratische besluitvorming bij decentrale volksvertegenwoordiging

Gevolg: blijven hangen in zoeken naar probleemdefinitie, oplossingsrichtingen en draagvlak...

...maar de **klassieke Driekringenleer** werkt ook niet bij zoveel gedeelde verantwoordelijkheden in het complexe woningbouwvraagstuk.

Op naar **stysteemwijziging(en)** in dit publiek-private stelsel en...



'Klimaat-, woning- en stikstofcrisis dromen allemaal van een periodiek Catshuisoverleg'



GRIETEN BOOGAARD
BUREAU
DECENTRALE OVERHEID
INTEGRALIE VERBODEN
AAN DE LINDENSTREEK

waar kunt denken in die volbrekt geschieden-
lingen, zomen kun je het volgens mij verleden in
deze maatschappelijke opgaven met ieder hun
eigen doorzettingmacht. Uiteindelijk baten al
die verschillende opgaven het niet op elkaar en
moeten de belangen tegen elkaar worden afge-
wogen. En dat kan even als de andere volks-
vertegenwoordigingen zinnige ruimte hebben
om een integrale afweging te maken. Wordt die
ruimte opgeknip en teruggevoerd om aparte
maatschappelijke opgaven te zetten, dan
vindt er niet meer worden van lokale politiek
dan. Discussies over draagvlak voor de resul-
taten zijn dan nog het meest maar hoort
ongefield overdrift. Maar dat is nodig voor
de waarschuwing. Om daarna te beslissen
staat ons land welk al een jaar in de stand van
dit opgevoerde werken. Samen tegen para-
re. En dat werkt. Maar we vinden het ook al
een jaar de ruimte. weinig integrale afweging
en weinig ruimte voor lokale democratie. Dit
gaat het vooral nog over het draagvlak voor de
maatregelen. Nu de voorperiode al begint te
open, komen steeds andere belangen meer of
minder opzichtig voor de voornemens over-
structuur. De klimaatcrisis, de woningcrisis, de
stikstofcrisis en zo voort dromen allemaal met
een periodiek Catshuisoverleg.
Maar als we voortaan alleen maar opgevoerd
crisis besluiten, wordt het nooit meer houdbaar.
Het doorgevoerde opgevoerd willen meer
naar naar zijder.

11 | 2019 | WILLEM VAN DER MEER

Kritische noten en stellingen

Kritische noten private deelnemers:

- Gemeenten maken nog steeds eigen keuzes
- Rigide sturing op betaalbaarheid dempt kwaliteit
- Bouwplichten en (te) hoge planbijdragen worden nog steeds genoemd
- Wbi-gelden verlammen versnellingsmogelijkheden door deadlines en programmaeisen
- Onvoldoende terugkoppeling van bevindingen tafels naar grondleggers en ondertekenaars Woondeal ontbreekt

Stellingen:

- Teveel sturing op 'betaalbare' nieuwbouw geeft te weinig doorstroming vanuit de bestaande bouw.
- Een meer stedelijke regio (A-N) vereist een andere woningbouwsturing dan een minder stedelijk regio (FV).
- Voor de gewenste woningbouwversnelling dient minder op gemeenteniveau en meer op regioniveau gestuurd te worden.
- Volkshuisvesting wordt door alle maatschappelijke belangen en knelpunten meer een publieke dan een private taak waardoor overheden en corporaties een meer proactieve rol moeten (kunnen) nemen.



Marieke Overduin

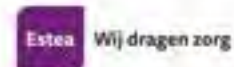
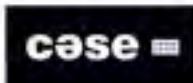
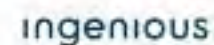
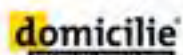
Voorzitter
Vastgoedmonitor
FoodValley

Interactieve vragen aan de zaal



An aerial photograph of a residential development. In the center, there is a large clubhouse with a blue roof and a covered outdoor area. To the right of the clubhouse are several green sports fields, including soccer and tennis courts. A winding pond or stream runs through the development. In the foreground, there is a large, brown, plowed field. The houses are multi-story, brick buildings with dark roofs. A blue text box is overlaid on the left side of the image.

**Wrap up en
afsluiting**



**Bedankt voor uw
belangstelling**

