



GROENE
METROPOOL
REGIO ARNHEM
NIJMEGEN

TEMPOTAFEL

MENGPANEEL BINNENSTEDELIJKE ONTWIKKELINGEN

BETAALBARE BINNENSTEDELIJKE WONINGBOUW: HOE KAN HET WEL?

We willen voor woningzoekenden een betaalbare woning bieden, zowel in huur als in koop. In binnenstedelijke gebieden is dat niet eenvoudig. De ruimte is beperkt, de grond is duur en de bouwkosten zijn hoog. Tegelijk willen we kwalitatief goede woningen realiseren, met aandacht voor leefbaarheid, duurzaamheid en een goede inpassing in de bestaande stad. Hoe kan je dan wél goede betaalbare woningen realiseren? Dat vraagt inzet van alle partijen: van ontwikkelaars, bouwers, woningcorporaties en gemeenten. Samen kijken we hoe het wel kan.

SAMENWERKEN VOOR VERSNELLEN BETAALBARE WONINGBOUW

De deelnemers aan de Tempotafel, de versnellingsstafel in de regio Arnhem Nijmegen, hebben samen gekeken hoe zij de samenwerking bij de realisatie van betaalbare woningbouw verder kunnen helpen. Daarbij is specifiek gekeken naar binnenstedelijke ontwikkelingen met gestapelde woningbouw. Het doel is om vroeg in het proces met elkaar scherp te krijgen welke uitgangspunten, eisen

en afwegingen bepalend zijn voor de haalbaarheid van een plan. Als dat aan de voorkant helder is, ontstaat meer inzicht in wat nodig is om écht betaalbare woningen mogelijk te maken en kan sneller worden toegewerkt naar realisatie. Uitgangspunt hierbij is dat alle deelnemers aan de Tempotafel onderschrijven dat betaalbare woningbouw noodzakelijk is om woningzoekenden sneller een passend huis te kunnen bieden. Juist in binnenstedelijke projecten vraagt dit om

een goede samenwerking, omdat keuzes op het gebied van programma, kwaliteit, duurzaamheid, parkeren, mobiliteit en plintinvulling direct invloed hebben op de haalbaarheid van het plan.

MENGPANEEL ALS GESPREKSTOOL

In een mengpaneel hebben de leden van de Tempotafel de belangrijkste afwegingen bij de realisatie van betaalbare binnenstedelijke woningbouw visueel gemaakt. Dit kan alleen wanneer partijen en inzicht hebben in elkaars belangen en de opgave integraal benaderen. Het mengpaneel biedt een gesprekstool die gemeenten, woningcorporaties en bouwers en ontwikkelaars bij de start van een project en bij het monitoren van de verdere planvorming kunnen inzetten. Gebruik van het mengpaneel maakt inzichtelijk welke afwegingen partijen samen kunnen maken om betaalbare woningbouw in de stad te realiseren. Eén ding is daarbij op voorhand duidelijk: als

alle ambities maximaal worden vastgehouden, komt die woning er vaak niet. Het vraagt van elke partij concessies en scherpe keuzes. Het mengpaneel biedt daarvoor een gezamenlijke taal en brengt de te maken keuzes voor alle partijen helder in beeld. Zo verlopen gesprekken over uitgangspunten sneller en worden gemaakte keuzes voor alle betrokkenen beter inzichtelijk.

GEBRUIK MENGPANEEL BIJ TENDERS

Het mengpaneel kan ook door gemeenten worden gebruikt bij een tender of aanbesteding. Bij het formuleren van de indieningsvereisten en tenderuitgangspunten kan met behulp van het mengpaneel intern het gesprek worden gevoerd over beleidskaders, prioriteiten en mogelijke concessies. De centrale vraag is dan: aan welke eisen moet een indiening voldoen en wat is binnen deze opgave realistisch om uit te vragen? Het helpt om intern scherp te krijgen

welke schuiven of disciplines als hard uitgangspunt gelden en op welke onderdelen ruimte bestaat voor marktvulling. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling dat marktpartijen tijdens de tenderfase zelf aan de schuiven gaan zitten. Dat kan leiden tot juridische onduidelijkheid en risico's. Wel kan het mengpaneel waardevol zijn in een marktconsultatie voorafgaand aan de tender, als gespreksinstrument tussen gemeente, corporaties en marktpartijen. Zo ontstaat gezamenlijk inzicht in wat haalbaar is en waar ruimte zit. Het mengpaneel is en blijft een hulpmiddel voor dialoog en afstemming, geen juridisch toetsingsinstrument.

TOTSTANDKOMING EN LEESWIJZER MENGPANEEL

De aanzet voor het mengpaneel is door de bouwers en ontwikkelaars gedaan. Zij hebben samen gekeken wat vanuit hun praktijk nodig is voor een haalbare businesscase bij binnenstedelijke woningbouw. De afspraken uit de Woondeal zijn daarbij vertaald naar gemiddelde programmakaders, op basis van eigen benchmarks. Deze zijn gepresenteerd als nullijn.

Deze nullijn geeft een 'ordegrootte' aan, wat volgens de markt haalbaar zou zijn om het programma uit de Woondeal te realiseren. De gepresenteerde nullijn is gebaseerd op de ontwikkeling van binnenstedelijke woningen. Hierbij geldt de volgende disclaimer:

- Per plan zal deze nullijn verschillen; door verschillen in verwerving, sanering of extra maatregelen die bij gebiedsontwikkelingen noodzakelijk zijn.

- Corporaties werken binnen de nullijn niet met een haalbare businesscase. Zij investeren in sociale huur (fors) onrendabel, uitgaande van een gemeentelijke sociale grondprijs. Afwijken van de nullijn betekent een nog grotere onrendabele investering en beperking van de investeringsruimte van corporaties.
- Gemeenten werken binnen de nullijn doorgaans ook met een (publieke) onrendabel top.

GESPREKSTOOL EN CONCESSIONS

Het mengpaneel helpt het gesprek om te komen tot keuzes, waarbij alle partijen zichtbaar maken welke concessies zij doen. Zijn die evenwichtig? En goed uitlegbaar?

De schuiven van het mengpaneel helpen hierbij: stel dat je meer sociale huur of goedkope koopwoningen wenst in het programma, dan gaan die schuiven naar beneden. De opbrengsten voor de gebiedsontwikkeling nemen dan af. Voor een haalbare businesscase moeten op andere aspecten de schuiven de andere kant op worden geschoven. Dus compenseren! Dat kan bijvoorbeeld door te verdichten of een lagere parkeernorm toe te passen, minder rendement te accepteren of meer subsidies toe te kennen.

TOEPASSING VAN HET MENGPANEEL

Het mengpaneel kan in beginsel in elke fase van projectontwikkeling gebruikt worden; bij de start om tot een gezamenlijk programma van eisen te komen,

en bij de (tussentijdse) aanpassing van plannen. Het mengpaneel geeft geen harde kaders, maar een richting. Het is ook niet de bedoeling om (lopende) plannen af te wegen tegen deze normen (en te heronderhandelen). Daarmee zou het mengpaneel de norm worden in plaats van een hulpmiddel. Bovendien zou dit vertragend werken. Bij de toepassing van het mengpaneel kunnen we ons de volgende aanpak in een aantal gespreksrondes voorstellen:

Ronde 1 (definities en nullijn): bij de start gaan partijen met elkaar na waar in het betreffende plan de nullijn ligt. Is dit het programma uit de Woondeal? Welke dichtheden passen bij het plan? Wat vinden we van de parkeernorm? Tip is om die nullijn op te nemen in een Excel-rekenblad. Projectleiders van de Groene Metropoolregio kunnen hierbij helpen.

Ronde 2 (discrepancies in beeld): vervolgens geven partijen naar elkaar aan waar zij vastlopen in de gebiedsexploitatie en of er eventueel specifieke wensen en ambities zijn bij het betreffende plan, waarin de nullijn nog niet voorziet. Voor deze ambities kan de schuif met eigen invulling onder de kop 'Overig' worden gebruikt.

Ronde 3 (komen tot schuiven): daarna gaan partijen met elkaar gestructureerd in gesprek door schuif voor schuif de mogelijkheden van concessies te bespreken. De afwegingen noteren partijen, zodat de keuzes ook in de toekomst uitlegbaar zijn. Uiteraard

wordt er ook gerekend, om de schuiven onderbouwd te kunnen plaatsen ten opzichte van elkaar. Doel van dit gesprek is om tot een evenwichtig programma van eisen te komen.

Tip: werk verschillende varianten van het mengpaneel uit in afzonderlijke dia's in een PowerPointpresentatie.

Ronde 4 (presentatie): met het mengpaneel kunnen partijen het resultaat presenteren, bijvoorbeeld aan de gemeenteraad. Het mengpaneel kan op deze wijze in de verschillende fasen van de gebiedsontwikkeling als gesprekstool worden ingezet om zo het project te volgen.

Het mengpaneel is met veel inzet van leden van de Tempotafel tot stand gekomen. Met speciale dank aan Rob Boersma (Vivare), Twan Rikken (Oosterpoort), Bart Arts (Van Wonen), Remco Overmars (Heijmans), Chrétien van Essen (van de Klok) Dennis Strijards (Heijmans), Marcel de Ruiter (Van Wonen) en Harold van Rooijen (van de Klok).

DE NULLIJN BINNENSTEDELIJKE ONTWIKKELINGEN

Hieronder wordt een korte toelichting gegeven op de gebruikte schuiven in het mengpaneel

% SOCIAAL

Aandeel sociale huurwoningen binnen het totale programma, met als uitgangspunt 30% sociaal, zoals opgenomen in de Woondeal.

% BETAALBAAR Grens conform Woondeal

Aandeel betaalbare woningen (middenhuur en betaalbare koop binnen het totale programma, met als uitgangspunt in de Woondeal 2/3 van het totaal (waar de 30% sociale woningen onder valt).

% VRIJE SECTOR

Het aantal vrije sector woningen is de resultante van de verdeling betaalbaar (en bij > 1/3 vrije sector woningen wordt dus bewust afgeweken van de Woondeal).

% SOCIALE WONINGEN ONDER AFTOPPINGSGRENS

Aandeel sociale huurwoningen (binnen het % sociale huurwoningen) met een huur onder de 1e aftoppingsgrens (lage huurcategorie).

% GOEDKOPE KOOP Prijsgrens conform Woondeal

Aandeel goedkope koopwoningen binnen het betaalbare segment van middenhuur en betaalbare koop.

OVERIG PROGRAMMA/ PLINT

Invulling binnen het programma (bijv. in de plinten) van niet-woonfuncties, zoals commerciële of maatschappelijke voorzieningen, bijvoorbeeld een buurtkamer.

FLOOR SPACE INDEX Totaal van BVO/ perceeloppervlakte

Verhouding tussen bruto vloeroppervlak en perceel oppervlak (mate van verdichting).

PARKEER- OPLOSSING

Keuze voor parkeernorm en parkeeroplossing variërend van intensief tot beperkt parkeren, fietsparkeren en deelmobiliteit.

WOONSTANDAARD SOCIALE WONINGEN

Sociale huurwoningen in het programma conform Woonstandaard 4.0. Voor binnenstedelijk uitgaan van gemiddeld oppervlak PMC 6, PMC 7 en PMC 8.

CO₂ GRONDSTOFFEN EN MATERIALEN

Mate van materiaalgebruik en CO₂-uitstoot in de bouwfase, inclusief reductie van primaire grondstoffen (Woondeal: minimaal 25%).

CO₂ EN ENERGIE

Beperking van CO₂ uitstoot in de gebruiksfase van gebouwen.

NATUUR EN LEEFOMGEVING

Meer of minder expliciete inzet op gebied van biodiversiteit, klimaatadaptatie en kwaliteit van de leefomgeving.

Hogere duurzaamheidsambitie leidt vaak tot hogere kosten en dus minder ruimte in de businesscase.

GROND- WAARDE vanuit markt/ corporatie of gemeente

Waarde van de grond en de invloed + meerprijs daarvan vanuit alle betrokken partijen (markt/corporaties/overheden) om het plan haalbaar te maken met inbegrip van maatschappelijke ambities.

MATE VAN STANDAARDISATIE

Mate waarin gebruik wordt gemaakt van standaardisatie of industriële bouwmethoden, dus: uitgangspunt = 100% fabrieksmatig.

FINANCIËLE BIJDRAGE vanuit gemeente/ Rijk/corporatie

Inzet van publieke- of corporatiemiddelen om de businesscase haalbaar te maken.

CAPACITEIT vanuit gemeente/Rijk/ corporatie

Beschikbaarheid van personele, organisatorische en kwalitatieve capaciteit bij betrokken partijen om plannen binnen doorlooptijden haalbaar te ontwikkelen.

FASERING EN REALISATIETEMPO

Snelheid en volgordelijkheid om binnen afgesproken deadlines de projecten tot uitvoering te brengen. Tempo bespaart op de kosten en maakt projecten haalbaarder.

MENGPANEEL BINNENSTEDELIJKE ONTWIKKELINGEN (DE NULLIJN)

