

Impressieverslag
Themabijeenkomst Binnenstedelijk bouwen
Platform Woningmarkt Regio Amersfoort
30 mei 2018 | Kade 10 Nijkerk

**Opening door Titia Cnossen
(voorzitter Bestuurlijk Overleg Ruimte en Wonen Regio Amersfoort)**

Het Platform Woningmarkt van de Regio Amersfoort stelt zich ten doel de ontwikkeling van vraag en aanbod (onder meer via de Woningmarktmonitor Regio Amersfoort) te bespreken en kennis te delen over trends en woonpreferenties. Elk jaar organiseert Regio Amersfoort een bijeenkomst over een actueel onderwerp voor ondermeergemeenten, provincie, woningcorporaties, projectontwikkelaars, beleggers en banken. Dit jaar is het thema binnenstedelijk bouwen: een opgave waar alle deelnemers van het platform aan werken, waar de nodige ervaring mee is opgebouwd, maar die ook tot (nieuwe) vragen en knelpunten leidt. De locatie waar dit jaar de bijeenkomst plaats vindt is illustratief voor het onderwerp: de Havenkom van Nijkerk.

De oprichting van het Platform Woningmarkt was één van de aanbevelingen uit de rijksпилot Woningbouwprogrammering. Als uitkomst van de piloot is afgesproken de ontwikkelingen op de woningmarkt te blijven monitoren en een regionale ruimtelijke visie op te stellen. Die visie is inmiddels samen met de deelnemers opgesteld en eind 2017 is deze door alle negen gemeenteraden van de Regio Amersfoort vastgesteld. Titia Cnossen geeft aan trots te zijn op deze visie, omdat deze een gezamenlijke leidraad vormt voor de ontwikkeling van de regio op de lange termijn.

Binnen de regionale visie vormt woningbouw een van de grote opgaven. Hierbij ligt de focus op binnenstedelijk, maar op termijn zullen ook nieuwe uitleglocaties aangewezen moeten worden. Zo



kunnen verschillende woonmilieus worden geboden binnen de regio, maar de uitleg op termijn is ook nodig omdat verwacht wordt dat er onvoldoende ruimte is om de woningvraag alleen maar binnenstedelijk te realiseren. Dit wordt pas goed duidelijk als de provinciale Woningmarktmonitor geactualiseerd is, maar volgens de huidige verwachtingen is er onvoldoende plancapaciteit vanaf 2030.

Voor de korte termijn is in de Actie Agenda Woningbouw 2018-2021 als ambitie bepaald dat binnen de provincie Utrecht gemiddeld zo'n 7.000 woningen per jaar netto worden toegevoegd aan de voorraad. In theorie zijn er voldoende binnenstedelijke locaties, maar het lukt nog altijd niet om deze voldoende snel in ontwikkeling te brengen.

Welke knelpunten signaleren wij momenteel met elkaar? En hoe kunnen wij hierin doorbraken realiseren? Deze twee vragen staan centraal tijdens deze bijeenkomst. Guido Wallagh (Inbo) leidt de discussie in goede banen.

**Paneldiscussie
(met Barbara Bastiaanssen, Pim van den Berg, Fleur Imming, Koos Koolstra, Wim van Veelen en Ronald van Wees)**

Binnenstedelijk bouwen is geen nieuw fenomeen. Vanaf de jaren '70/80 gaat, onder de noemers stadsvernieuwing en stedelijke vernieuwing, veel aandacht uit naar binnenstedelijk wonen. Binnen de Regio Amersfoort is veel bereikt en is de vraag vanuit de samenleving naar binnenstedelijk wonen ook duidelijk toegenomen. Tegelijkertijd blijft binnenstedelijk bouwen complex en kan het gerealiseerde aanbod moeilijk de vraag en de ambities bijbenen. Dit gegeven roept de volgende vraag op: waar kunnen de provinciale en lokale overheid, de corporatiesector, de markt en de samenleving de komende tijd het verschil maken?

Koos Koolstra, directeur regio Amersfoort van de Alliantie en voorzitter van de Samenwerkende Woningbouwcorporaties Eemland en Vallei, onderschrijft de stelling dat het staat of valt bij samenwerking. Tegelijkertijd kan de corporatiesector ook zelf een versnelling brengen aan binnenstedelijk bouwen, bijvoorbeeld door zich meer te richten op de eigen woningvoorraad. De bestaande voorraad kan op verschillende locaties geoptimaliseerd worden, bijvoorbeeld door inbreiding en/of optoppen. Daarnaast zouden corporaties ook meer risico kunnen nemen door bijvoorbeeld vroegtijdig een deel van de grond af te nemen van een ontwikkelaar. Ook is het het overwegen waard

om te verkennen of de corporaties in de regio niet meer hun acquisitiekracht en netwerken kunnen bundelen en tot afspraken kunnen komen over waar gebouwd wordt. Samenwerken gaat ook over elkaar gunnen, in het belang van de toekomstige bewoners, aldus Koolstra.

Fleur Imming, demissionair portefeuillehouder wonen en zorg van de gemeente Amersfoort, ziet hoe belangrijk het bieden van stedenbouwkundige kaders en kwaliteit door gemeenten is, maar vraagt zich ook af of dit soms niet teveel nadruk krijgt. Gaat het om het versnellen van de binnenstedelijke woningbouw, dan is het zeker de moeite waard dat gemeenten nog eens goed te rade gaan bij de manier waarop stedenbouw hierin een positie houdt. In ieder geval is het van belang dat kaders vroeg in het proces gesteld worden. Zij zou graag de rode loper uitleggen voor partijen die zich melden met binnenstedelijke bouwinitiatieven.

Wim van Veelen, demissionair portefeuillehouder wonen van de gemeente Nijkerk, heeft aan de hand van de ontwikkeling van de Havenkom geleerd dat gemeenten een belangrijke rol kunnen vervullen in de procesarchitectuur. Zo kan duidelijk zijn wie wat van elkaar wanneer verwacht, zonder dat de gemeente de verantwoordelijkheden van anderen overneemt. Juist door helderheid in het proces te bieden, kunnen ook initiatieven van bewoners en ondernemers tot wasdom komen. Dat heeft zeker, in de koppeling van de Havenkom met de binnenstad van Nijkerk, tot draagvlak en versnelling geleid. Daarnaast wijst Van Veelen op het belang van maatschappelijk draagvlak, maar soms ook de noodzaak om door het gemeentebestuur, bij tegenstrijdige belangen en weerstand, keuzes te maken. Hier is lef voor nodig.



Pim van den Berg, gedeputeerde wonen en binnenstedelijke ontwikkeling van de provincie Utrecht, geeft aan dat het goed is om veel locaties in beeld te hebben, maar dat het gebrek aan capaciteit ook vraagt om voor bepaalde locaties te onderkennen dat de condities voor (her)ontwikkeling niet of nog niet voldoende gewaarborgd zijn. Durven om de risico's goed met elkaar te onderkennen. Tegelijkertijd zou de provincie vooral gericht moeten zijn op het, waar mogelijk, ondersteunen van initiatieven. De '100 dagen Challenge' is hier een voorbeeld van. Tot slot geeft Van den Berg aan veel te verwachten van innovaties vanuit de bouw.

Barbara Bastiaanssen, een van de initiatiefnemers van het Collectief Particulier Opdrachtgeverschap - project Boekhuis in Amersfoort, benadrukt, dat het niet alleen gaat om aandacht voor het woonproject zelf, maar om het hele gebied, waardoor je een stuk stad kunt verrijken. Daarnaast heeft zij ervaren dat teveel keuzes voor bewoners en medeopdrachtgevers soms hebben geleid tot keuzestress. Zij adviseert om op basis van de vele ervaringen met binnenstedelijke woningbouwprojecten het aantal keuzes te beperken. Daarnaast benadrukt zij dat een goed en tijdig overleg met de omgeving en diverse betrokken partijen cruciaal is voor het welslagen van binnenstedelijke woningbouwprojecten. Dit overleg moet zorgvuldig plaats vinden, vroegtijdig georganiseerd worden en oog hebben voor de belangen van initiatiefnemers én omgeving.

Ronald van Wees, ontwikkelmanager van Heijligers, benadrukt de proces- en productvernieuwing binnen de bouwsector zelf. Verschillende marktpartijen zetten nadrukkelijk in op innovatie op het gebied van materialisatie, circulariteit, ontwerp, bouwtechniek en procesgang. Hierin zijn nog grote sprongen te maken, zeker nu in Nederland zoveel focus gelegd wordt op binnenstedelijk wonen. Daarnaast wijst Van Wees op de meerwaarde van de Crisis- en Herstelwet. Deze heeft tot verduidelijking, urgentie en versnelling geleid. Het langer van kracht laten zijn van deze wet of mogelijk een aanvulling hierop, zou in het belang van de binnenstedelijke woningbouwopgave zijn.

Tussenstand onderzoek binnenstedelijke woningbouw (door Arie-Willem Bijl, Overmorgen)

Als een van de uitwerkingen van de Actie Agenda Woningbouw 2018-2021 verricht het bureau Overmorgen momenteel, in opdracht van de provincie Utrecht, een onderzoek naar binnenstedelijke woningbouw. Door zowel knelpunten te inventariseren als kansen en oplossingen te bieden, zal dit onderzoek bij kunnen dragen aan de versnelling van de woningbouwopgave. Bijl geeft aan dat het onderzoek onder gemeenten, woningcorporaties, ontwikkelaars en beleggers nog gaande is en dat deze presentatie dan ook een tussenstand betreft.

Op het gebied van haalbaarheid, organisatie, beleid/bestuur en wetgeving signaleert het onderzoek verschillende knelpunten. Versnipperd eigendom, hoge verwervingskosten en andere kostenverhogende factoren staan de haalbaarheid van projecten in de weg. Een gebrek aan capaciteit (zowel in de markt, als bij de overheid), een onvoldoende proactieve houding vanuit de overheid en projectorganisaties met



te weinig integrale kennis en mandaten worden als organisatorische knelpunten genoemd. Richting de gemeentebesturen wordt gevraagd om het beter prioriteren van beleid, daadkracht en locaties. En ten aanzien van wet- en regelgeving worden lokale beleidsregels als belemmerend ervaren. Tevens komt uit de tussenstand van het onderzoek naar voren dat het instrumentarium onvoldoende wordt ingezet.

Uit deze inventarisatie van knelpunten noemt Bijl de drie meest voorkomende: hoge verwervingskosten, stakeholders in de omgeving, en kostenverhogende factoren.

In enquêtes is tevens gevraagd naar oplossingen. Meest genoemd zijn het delen van kennis, ervaring en capaciteit, het overwegen van een subsidie voor binnenstedelijke gebiedsontwikkeling (onrendabele top) en het aanwijzen, prioriteren en vaststellen van locaties voor binnenstedelijke woningbouw.

Uit de enquêtes komt ook naar voren dat de provinciale en lokale overheid de sleutel tot versnelling in handen heeft. Beide overheden kunnen kaders stellen, waardoor sneller tot maatwerk gekomen kan worden en de beperkte capaciteit efficiënt ingezet kan worden. Bijl geeft aan dat het gebrek aan capaciteit in het bijzonder bij overheden optreedt. Ontwikkelaars kunnen zelf meer initiatieven nemen en beleggers kunnen mogelijk ook vroegtijdiger woningen afnemen.

Presentatie binnenstedelijke ontwikkeling Havenkom Nijkerk (door Annemiek Hoitinga, gemeente Nijkerk)

Annemiek Hoitinga start haar presentatie met een korte historische schets van de Havenkom en de



binnenstad. Vervolgens staat zij stil bij de visie die voor de Havenkom ontwikkeld is, wie hierbij betrokken zijn en hoe een koppeling gelegd is met de binnenstad. tevens geeft zij aan dat met een besluit over de locatie van het stadskantoor de gemeente zelf een impuls gegeven heeft aan de herontwikkeling van de Havenkom.

De visie voor de Havenkom beperkt zich tot de meeste invloedrijke onderdelen voor dit gebied, zoals: de ontsluiting, het parkeren, het langzame verkeer, het groen, duurzaamheid en een niet met de omgeving concurrerend programma. Deze visie is tot stand gekomen op basis van een consultatie met sleutelpartners en is voldoende flexibel om goed in te kunnen blijven spelen op nieuwe ontwikkelingen en initiatieven.

Als succesfactoren wordt gewezen op een programma dat niet de concurrentie aangaat met de binnenstad, de Crisis- en Herstelwet, een duidelijke procesarchitectuur, snelheid van handelen en aanvullende middelen (waaronder subsidies). Tevens wijst zij op de meerwaarde van cocreatie. In de Havenkom heeft dit een duidelijke meerwaarde, waarbij het

voordeel was dat het aantal grondeigenaren overzichtelijk is.

Op het gebied van milieu zoekt de gemeente, samen met de partners, momenteel naar oplossingen, onder meer via mediation. In het bijzonder spelen geur en fijnstof, ten gevolge van economische functies in het gebied.

Uitkomsten tafelgesprekken

Tijdens de paneldiscussie en de presentaties van Bijl en Hoitinga zijn de nodige doorbraken om tot (versnelde) binnenstedelijke woningbouw te komen aan de orde gesteld. Maar welke hebben volgens de aanwezigen nu de grootste kans van slagen en/of zijn het hardst nodig? Deze vraag is aan vijf tafels verder onderling met elkaar besproken en aan het eind van deze tafelgesprekken met elkaar gedeeld. Als suggesties zijn gedaan:

- Formeer teams op competenties. Bepaalde fasen in de ontwikkeling van een project en/of gebied vragen om specifieke competenties, die soms niet of onvoldoende in een team aanwezig zijn. Uit

ervaring blijkt, in het geval van een moeizaam lopend project, dat een nieuwe teamsamenstelling in combinatie met duidelijke bestuurlijke kaders tot een frisse doorstart heeft geleid. Pas dit toe bij projecten die vastlopen en in bepaalde fasen van een project.

- Relatieve kengetallen. In samenspraak met vele partijen worden soms te gedetailleerde kwantitatieve afspraken gemaakt, terwijl ontwikkelingen en initiatieven soms aanleiding geven tot andere woningbouw(aantallen). Overweeg om meer in breedtes afspraken te maken, waarbij de exacte woningbouwaantallen bepaald worden ter plekke en/of in de loop der tijd.
- Benut de kennis en contacten van gemeenten met stakeholders in de omgeving. Van marktpartijen wordt verwacht het draagvlak met de omgeving te creëren, maar de ervaring leert dat juist gemeenten een actueel overzicht hebben van wie de stakeholders zijn. Benut deze contacten van gemeenten, zonder hiermee de verantwoordelijkheid voor het vormen en onderhouden van overleg en draagvlak terug te leggen bij de gemeenten.
- Neem de tijd voor het gesprek. De urgentie van het vraagstuk brengt alle betrokken partijen in de hoogst mogelijke actiestand, maar hierdoor verliezen partijen soms de tijd en het overzicht om met elkaar informatie, voortschrijdende inzichten en vragen uit te wisselen. De meerwaarde van gezamenlijke kick offs en momenten waarin tussentijds met elkaar gesproken wordt, kan niet hoog genoeg worden gewaardeerd.
- Organiseer de kaders die van belang zijn vanuit stedenbouw, welstand en omwonenden aan de voorkant van projecten.
- Durf in de stapeling van ambities en doelstellingen als gemeente ook (gebiedspecifieke) keuzes te maken en prioriteiten te stellen; de ene keer is het bomenbeleid bijvoorbeeld belangrijker en de andere keer het parkeerbeleid.
- Denk voor een oplossing van het vraagstuk van de parkeernormen ook aan tijdelijke parkeervoorzieningen die in de tijd getransformeerd kunnen worden naar een andere functie (bijvoorbeeld parkeren op de begane grond en daarboven wonen).
- Zet actiever in op innovatie binnen de bouw, zoals prefab bouwen. Overweeg ook standaardisaties.
- Koppel de binnenstedelijke woningbouw aan wijktransitieplannen.
- Zorg dat participatie van omwonenden zo snel mogelijk start. Verken ook of er 'eigenaarschap' in de omgeving te organiseren is.
- Maak vooraf afspraken tussen partijen, met inzicht in elkaars belangen, overwegingen en bijdragen. Regel vooraf hierbij het mandaat.
- Aanbod creëert vraag, maar krapte creëert ook oplossingen.
- Wijs accountmanagers aan binnen de gemeente.



100 dagen Challenge

In de Actie Agenda Woningbouw hebben de provincie Utrecht, de gemeenten, corporaties en een groot aantal marktpartijen zich ten doel gesteld om snel meer woningen te bouwen en plannen sneller tot uitvoering te brengen. Eén van de acties is een '100 dagen Challenge' om daadwerkelijk plannen sneller tot uitvoering te brengen. Vincent van Esch van de provincie Utrecht nodigt een ieder uit om met projecten te komen. Het kan hierbij gaan om een project dat is vastgelopen of om een project dat nog volledig moet worden ontwikkeld. Vijf woningbouwprojecten binnen bestaand bebouwd kunnen meedoen aan deze Challenge. Voor deze vijf projecten stelt de provincie per project een versnellingssteam beschikbaar ter waarde van €10.000. Afhankelijk van wat het project nodig heeft, worden één of meer experts beschikbaar gesteld om de versnelling voor elkaar te krijgen en binnen 100 dagen concreet zicht op uitvoering te krijgen. Aanmelden kan via de website van de provincie Utrecht.

Tot slot

Carolien Drupsteen van Bureau Regio Amersfoort bedankt iedereen hartelijk voor zijn/haar inbreng. Iedereen kan suggesties voor de het thema van de volgende bijeenkomst van het Platform Woningmarkt of andere vragen of opmerkingen aan haar mailen.



Aanwezigen:

Heer/Mevrouw	Voornaam	Tussenvoegsel	Achternaam	Organisatie of gemeente
De heer	Jan		Jansen	Bemog Projektontwikkeling B.V.
De heer	Herbert		Bosch	BPD (Bouwfonds Ontwikkeling)
De heer	Peter		Diepenhorst	Certitudo Capital Group
Mevrouw	Helen		Hoogenhout	de Alliantie
De heer	Koos		Koolstra	de Alliantie
De heer	Kees	de	Jong	De Bunte Vastgoed
De heer	Wouter	van den	Top	De Bunte Vastgoed
De heer	Daan		Verweij	De Bunte Vastgoed
De heer	Tom		Vromen	GETGRIPP
De heer	Joost		Grootenhuis	GETGRIPP/HSA
De heer	Bob	van de	Boom	Hagedoorn Ontwikkeling B.V.
De heer	Ronald	van	Wees	Heilijgers
De heer	Oscar		Higler	Heijmans
Mevrouw	Wietske	van	Buiten	Rabobank Amersfoort Eemland
De heer	Maarten	van	Gessel	Woningcorporatie Het Gooi en Omstreken
De heer	Jaap	van der	Werforst	Woningstichting Nijkerk
De heer	W.		Oostendorp	Woon Advies Commissie Baarn
De heer	D.		Wenting	Woon Advies Commissie Baarn

Mevrouw	Fleur		Imming	Amersfoort
De heer	Adriaan		Sleeuwenhoek	Amersfoort
De heer	Willem	van der	Stelt	Amersfoort
De heer	Gerard	van der	Tol	Amersfoort
Mevrouw	Corine		Murre	Baarn
De heer	Albert	van 't	Riet	Baarn
De heer	Bert		Koops	Bunschoten
De heer	Hans	van	Tellegen	Bunschoten
De heer	Sven		Lankreijer	Eemnes
De heer	Erik		van Beurden	Leusden
De heer	Mark	ter	Bals	Leusden
De heer	Sjoerd	van der	Es	Nijkerk
De heer	Wim	van	Veelen	Nijkerk
De heer	Mattijs	de	Jongh	Soest
Mevrouw	Nermina		Kundic	Soest
Mevrouw	Titia		Crossen	Woudenberg
De heer	Pieter	de	Kruif	Woudenberg

De heer	Pim	van den	Berg	Provincie Utrecht
De heer	Vincent	van	Esch	Provincie Utrecht
Mevrouw	Jannine		Wessels-Martens	Provincie Utrecht

Mevrouw	Barbara		Bastiaanssen	Boekhuis
Mevrouw	Annemiek		Hoitinga	Gemeente Nijkerk
De heer	Guido		Wallagh	Inbo
De heer	Arie-Willem		Bijl	Over Morgen
Mevrouw	Carolien		Drupsteen	Regio Amersfoort