

Verslag



Informatieve themabijeenkomst Woningbouw Platform Arnhem

Datum: dinsdag 1 november 2022

Tijd: 19u – 21u (inloop vanaf 18u30)

Locatie: The Green Meetingcentre Arnhem

Deelnemers:

Paul Smeulders (Wethouder Wonen)
Cathelijne Bouwkamp (Wethouder R.O.)
Alwin van Engelenburg (Raadslid)
Giovanni Visser (Raadslid)
Guus van der Laak (Raadslid)
Joris Brandts (Raadslid)
Marlies Neutkens (Raadslid)
Matthijs Loor (Raadslid)
Rebin Maref (Raadslid)
Joost Wools (Portaal)
Maarten Lenis (Gem. Arnhem)
Nanja Oliemans (Gem. Arnhem)
Yvonne van der Graaf (Gem. Arnhem)

Liesbeth van Asten (directeur Volkshuisvesting)
Haiko ter Heide (Volkshuisvesting)
Rens Rikken (van Wijnen)
Roy Boesveld (Willemsen Makelaars)
Roy Hasselerharm (directeur KWP)
Mariël Gerritsen (BPD)
Alfred van den Bosch (directeur Vivare)
Jaap van Velp (Vivare)
Gijs Takkenkamp (Ter Steege)
Rogier Jorritsma (Klokgroep)
Niek Broeze (Explorius)
Martin Bosch (Woningmakers)
Leontine de Koning (Woningmakers)

1 Welkom en kennismaking

Leontine de Koning heet alle deelnemers van harte welkom en doet een korte kennismaking met de aanwezige partijen. In de zaal is een vertegenwoordiging van ontwikkelaars, corporaties, wethouders, raadsleden, ambtenaren en makelaardij aanwezig. Gezocht is naar een goede balans tussen de verschillende partijen om niet één geluid dominant te laten zijn. Het animo vanuit ontwikkelende partijen voor deze avond was groot en helaas konden vanwege de balans niet alle ontwikkelende partijen aanwezig zijn. Voor een volgende bijeenkomst zoeken we naar werkvorm waardoor alle bouwberaadleden aanwezig kunnen zijn. Alle raadsleden worden uitgenodigd om hun mede fractiegenoten aan te sporen om volgende keer te komen.



2 Presentatie door ontwikkelende partijen "Het ontwikkelproces van een woning"

Mariël Gerritsen (BPD) neemt aan de hand van een quiz de zaal mee naar de huidige marktsituatie. Wat kun je voor een bepaalde prijs kopen in Arnhem, wat zijn de bouwkosten van een woning of een parkeerplaats, hoe zit het met de winst op een woning en wat bepaalt de haalbaarheid van een plan.



Aansluitend geeft Roy Hasselerharm (Kondor Wessels Projecten) een toelichting op het ontwikkelproces van een woning en zoomt in op de diverse projectfases. [\[bijlage: presentatie\]](#) Aan de orde komen de stappen in een ontwikkelproces. De go-no go momenten inclusief de financiële risico's. De investeringsbeslissingen en de ruimte om te bewegen en te overwegen.

Planfases

Roy licht alle planfases toe. Duidelijk wordt dat de **Ontwerpfase** qua investeringsbeslissing een heel belangrijk moment is. Wanneer een go wordt gegeven om naar de voorbereidingsfase over te gaan, is het ontwerp klaar en start de voorbereiding voor de uitvoering. Wanneer na deze fase nog aanpassingen moeten worden gedaan in het ontwerp heeft dit een groot effect op kosten en doorlooptijd.

Wanneer het project in de **Realisatiefase** komt, wordt het project daadwerkelijk gebouwd. Een No Go aan het eind van de **Voorbereidingsfase** (vaststellen bp) betekent terug naar de tekentafel inclusief alle bijbehorende kosten, doorlooptijden en capaciteit van alle betrokken partijen (incl. gemeente).



Fictief rekenvoorbeeld

Aan de hand van een fictief voorbeeld wordt inzicht gegeven in de kostenopbouw en -verdeling van een woningbouwproject. Een overzicht waaruit de kostprijs van een sociale huurwoning bestaat wordt gedeeld en besproken. Het gemiddelde aandeel winst- en risico voor de ontwikkelaar wordt toegelicht evenals het deel wat gevormd wordt door de belastingen op een woning (23%). Deze belastingen komen allemaal terug in de kostprijs van een woning en spelen ook een rol in de huurprijs van de woning of de onrendabele top voor de corporatie.

Gemiddelde doorlooptijd

De gemiddelde looptijd van een ontwikkelproject is 7 jaar (maar bij groot project veel langer)

- 1 jaar initiatieffase
- 1 jaar definitiefase
- 1-2 jaar ontwerpfase (bij groot project, mogelijk langer)
- 0,5 jaar voorbereidingsfase
- 2,5 jaar realisatiefase
- Nazorgfase

Tijdbesparing in ontwikkelfases

Het is voor alle ontwikkelfases belangrijk dat de kaders helder zijn en gedurende de looptijd van het project gelijk blijven. Een startnotitie die vastgesteld wordt door de Raad zou hier veel in kunnen betekenen. Hiermee bespaar je veel tijd in de eerste twee fases. De ambtelijke capaciteit in de ontwikkelfases is ook cruciaal om termijnen te kunnen behalen.

Vanuit de Raad komt de vraag: hoe realistisch is het nog om ambitie 16.000 woningen voor 2040 halen?

In Arnhem zijn alle plannen die tot de 16.000 woningen moeten leiden bekend en in beeld. Afhankelijk van samenwerking en focus (vasthouden en investeren in de afspraken van het Stadsakkoord) is het mogelijk om, gezien de onderliggende bouwplannen, dit aantal te behalen. Niet zozeer het aantal maar het tempo staat ter discussie. Zeker ook externe factoren (stikstof, bouwkosten, rente, etc) werken verstrend op het tempo. Goed om te beseffen dat de plannen die nu in de initiatieffase zitten pas over 7 tot 10 jaar gerealiseerd worden en dat de wereld er dan heel anders uit kan zien.

De rol van de Raad: Het vaststellen van heldere kaders (Startnotitie) en het vaststellen van een bestemmingsplan/omgevingsplan.

3 Goed gesprek aan de hand van een voorbeeld uit de praktijk (zie bijlage presentatie Whemedreef)

Joost Wools (Portaal) schets op hoofdlijnen de dilemma's van een haalbare en betaalbare woningbouwopgave vanuit corporaties. Corporaties hebben veelal geen grondpositie en daarom is samenwerking met ontwikkelende partijen en gemeente (grond en proces) zo ontzettend belangrijk. Dit om de prestatieafspraken met gemeente en inmiddels ook met het Rijk te kunnen realiseren.

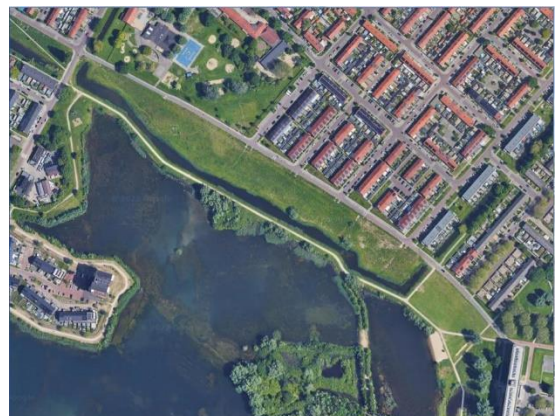
Ruimte om te manoeuvreren en een project betaalbaar maken is er voor corporaties nauwelijks. De maximale huurprijs is bepaald, de omvang en kwaliteit van de woning is grotendeels gedefinieerd, het rendement van een project laat weinig / geen ruimte. Bovendien vereist het inzetten van maatschappelijk geld een andere manier van risico nemen die veel minder ruimte biedt dan een belegger of ontwikkelaar.

Corporaties hebben een doel om op langere termijn hun bezit duurzaam te beheren en te exploiteren en leefbare wijken te creëren. Vanuit die optiek moet een corporatie rekening houden met het feit dat;

- het vanuit beheer en onderhoud ongunstig is om kleine aantallen woningen in een wijk te hebben;
- de nieuwbouw ook moet voorzien in de doelstelling om leefbare wijken te creëren;
- de portefeuille evenwichtig wordt opgebouwd met woningen die nu en in de toekomst aansluit bij woonbehoefte en woonwensen.

Liesbeth van Asten (Volkshuisvesting) deelt aan de hand van het voorbeeld Whemedreef de realiteit van vandaag de dag en de reële dilemma's waar partijen bij de ontwikkeling van een project tegen aan lopen.

- Lange looptijd; wie houdt het overzicht?
- Veranderende tijden: effect markt en haalbaarheid
- Met wie doe je zaken? College en/of Raad
- Participatie: wie is de baas? Buurt of gemeente



De deelnemers gaan in 3 groepen uiteen en bespreken met elkaar:

- Welke dilemma's zijn herkenbaar uit het voorbeeld?
- Welke verwachtingen over het handelen van samenwerkingspartners zijn er?
- Waar en wanneer lopen handelen en de verwachtingen uiteen?
- Wat kunnen we samen anders doen om proces beter te laten verlopen?



4 Afsluiting en samenvatting door deelnemers

Wat waren de verwachtingen van de deelnemers voorafgaand?

- Het zal weer interessant te worden
- Fijn om deze mensen te spreken
- Wens dat het geen klaagzang gaat worden over de gemeente
- Benieuwd naar kennisniveau op ons vakgebied
- Nieuwsgierig wat we met elkaar doen lokaal en in de regio
- Goed om samen te werken
- Samenstelling is gevarieerder en groter dan vorige bijeenkomst
- Volgende bijeenkomst omdraaien: meer gesprekstijd met elkaar en minder presentatie
- Diversiteit gezelschap, goeie mix

Welk beeld is bijgesteld op basis van de avond?

- Nog steeds overtuigd dat het cruciaal is het gesprek met elkaar te voeren: hoe krijgen we prettige woningen en wat en hoe moeten we het samen doen.
- Was optimistisch dat je een beeld kunt veranderen door een gesprek. Hoge verwachtingen over samenwerking: dat voldoet. Hoge verwachtingen over de snelheid, maar dat valt tegen.
- Zorgen dat startnotitie waarde heeft en niet waarde loos wordt.
- Ontwikkelaars en corporaties zijn belangrijk om te horen bij opstellen startnotitie en hier goed gebruik van maken.
- Ervoor zorgen dat de startnotitie niet te veel dichttimert (hoe zorg je dat het flexibel blijft en geen krimpfolie) en tijdige uit- en afwijkingen met de Raad bespreken.
- Lastig om verandering te brengen.
- Vooraan het traject: sneller aan tafel en met iedereen. Het is nog niet samen genoeg. Zorgen dat startnotitie waarde heeft en alle dingen benoemen waar het over gaat.

Wat kunnen we anders doen? Wat zou helpen?

- Informeer de Raad vaker: neem ze in alle stappen mee. Nodig bij participatie Raadsleden uit (toets raadsleden)
- De aanwezige raadsleden ook de andere partijleden stimuleren te komen.
- Ambitie voor de vervolgbijeenkomst blijft om het enerzijds voor alle partijen interessant te houden en anderzijds de balans goed te houden.

Volgende keer: Hoe willen we het contact in de toekomst vormgeven?

- Het moet vooral gaan over de gesprekken (Actieve bijeenkomst kan raadsleden triggeren)
- Frequentie wens: 2 x per jaar of het kan als er een project is afgerond om de DO/DONT's te bespreken.
- De in te stellen Raadswerkgroep gebruiken om lowprofile regelmatig met elkaar te spreken over actualiteiten en beleidsthema's. Bijvoorbeeld: 10 minuten voorafgaand aan de meeting.
- Deelnemers zijn positief over de bijeenkomst en zien graag een vervolg.