

**GROENE
METROPOL
REGIO** ARNHEM
NIJMEGEN

**UITKOMSTEN TEMPOTAFEL
VERSNELLING EN CONTINUÏTEIT**

KANTOOR TALIS, NIJMEGEN

15 JUNI 2023

UITKOMSTEN TEMPOTAFEL VERSNELLING EN CONTINUÏTEIT

Agenda

- Introductie en algemene bevindingen
- Uitkomsten regionale woningmarktmonitor
- Toelichting ondersteuning flexwonen
- Bevindingen 3 versnellingslocaties

PUBLIEK-PRIVATE TEMPOTAFEL: VERSNELLEN EN CONTINUÏTEIT

De woningmarktmonitor als gespreksinstrument tussen publieke en private partijen.

Doelen:

- Gezamenlijke **focus** op de juiste locaties, kwaliteit en in de tijd
- **Voortgangsbewaking**
- **Netwerkvorming** (elkaar kennen)
- **Agenderend** voor:
 - lokale programmering;
 - uitvoering van projecten;
 - regionale besprekpunten (waaronder kennisdeling);

Woningmarktmonitor

Monitoring 1 of 2 keer per jaar (peilstok in voortgang), in het bijzonder bij versnellingslocaties



Regionale tafel:
Voortgang en besprekpunten

Lokale niveau:
maatwerk op project- of programmaniveau

INTRO EN BEVINDINGEN

- Goede deelname van circa 40 mensen uit de regio: gelijk verdeeld over bouwers-corporaties-gemeenten, en daarnaast provincie en rijk
- Positieve feedback op taskforce flexwoningen, ook op het low-profile aanbod voor hun inzet.
- Goed om elkaars huid te kruipen om iets meer van elkaar te begrijpen.
- Goed om o.b.v. casuïstiek meer begrip voor elkaar te krijgen.
- Inspiratie en stappen voorwaarts
- Volgende keer casuïstiek rond een (belemmerend) thema zoeken

WONINGMARKTMONITOR EN FLEXWONEN

REGIONALE WONINGMARKTMONITOR

- Bijgaand presentatie met uitkomsten regionale woningmarktmonitor
- Link naar de volledige [regionale woningmarktmonitor](#)

TASKFORCE VERSNELLING TIJDELIJKE HUISVESTING

Zie vervolg voor enkele sheets over hun aanbod



Taskforce & Onze ondersteuning

Knelpunten

Financieel



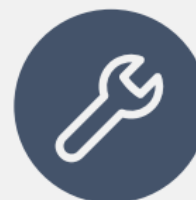
- Rijksbijdrage (financieel en vertrouwen)
- Voorkomen staatssteun
- Garanties
- Financiële middelen
- Locatie
- Exploitatietermijn

Juridisch



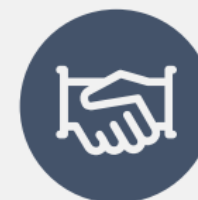
- Betrokken partijen hebben dit niet eerder gedaan
- Urgentie faciliteren binnen bestaande regelgeving
- Passende afsprakenkaders opstellen, met rol- en risicoverdeling van betrokken partijen
- Bestaande juridische complexiteiten werkbaar maken

Technisch



- Bouwbesluit
- Kwaliteit flexwoningen
- Nutsvoorzieningen

Procedureel



- Planologische procedures (benodigde goedkeuringen)
- Draagkracht (intern gemeente en extern)
- Welke doelgroep? (meer dan alleen Oekraïners)

Onze hulp

- Algemene financiële ondersteuning
- Kennis over/ toezeggingen op subsidies
- Kennis over/ toezeggingen op garantstellingen

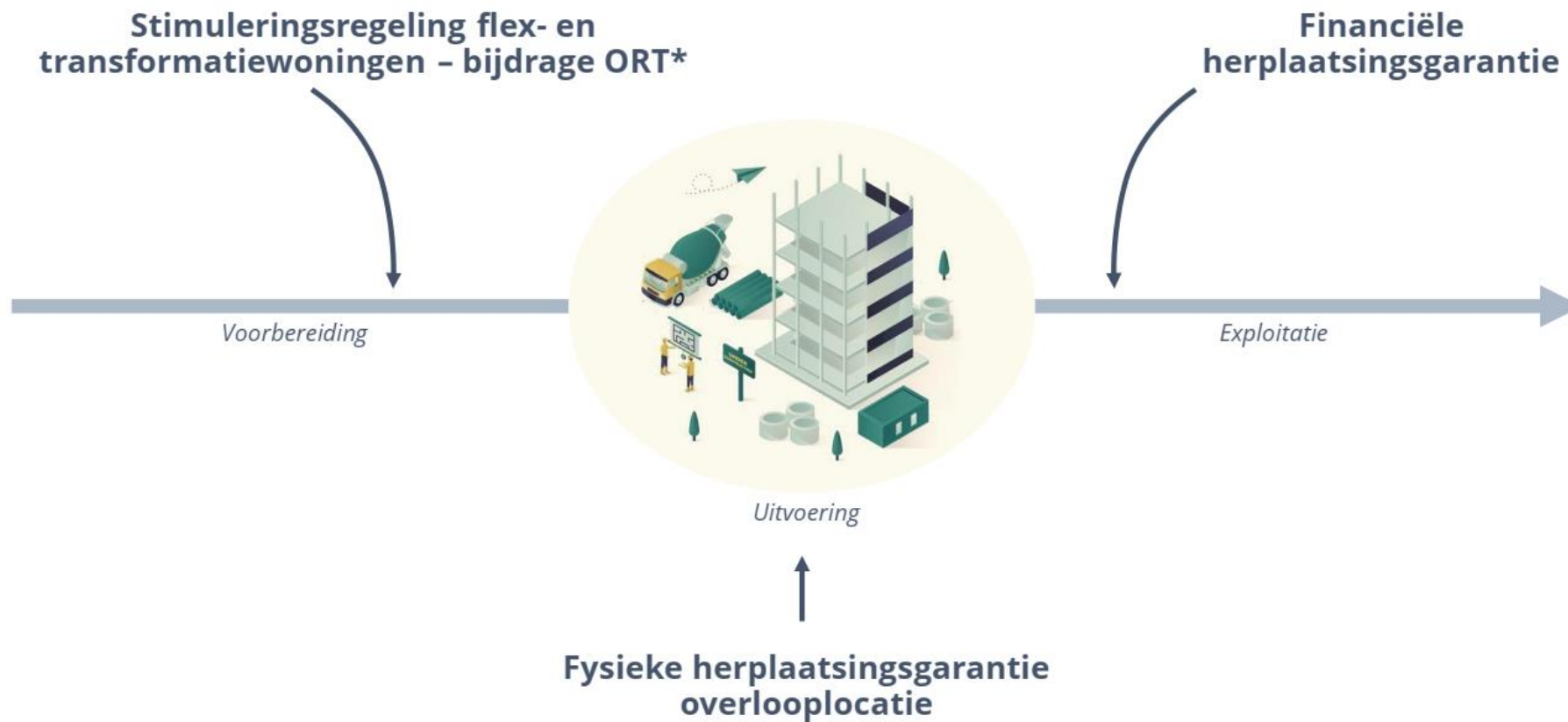
- Juridisch adviseur leveren
- Versnellen RO-procedures
- Opstellen (realisatie)overeenkomsten
- Staatssteun, aanbesteding en Didam
- Stikstof, geluid, vergunningen
- Bouw, inkoop, huur, fiscaliteit, contractenrecht, etc.

- Bouwopdracht
- Kennis delen over (in)bouwoplossingen

- Procedures versnellen
- Partijen aan elkaar verbinden
- Doelgroepdefinitie



Regelingen



*Met het aantal aanvragen voor de Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen is het plafond van EUR 100 miljoen bereikt. Inschrijvingen die binnenkomen worden op een wachtlijst geplaatst. Of deze aanvragen kunnen worden behandeld, is nog niet bekend. De Taskforce meldt het wanneer jouw inschrijving in behandeling kan worden genomen. Aanbod aanmelden voor de wachtlijst Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen kan via [aanbod aanmelden](#). Vul het aanvraagformulier in en geef aan dat je aanspraak wil maken op de Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen.



REALISATIEBOEK TIJDELIJKE HUISVESTING

NEGEN SUCCESVOLLE PROJECTEN
VAN INITIATIEF TOT REALISATIE



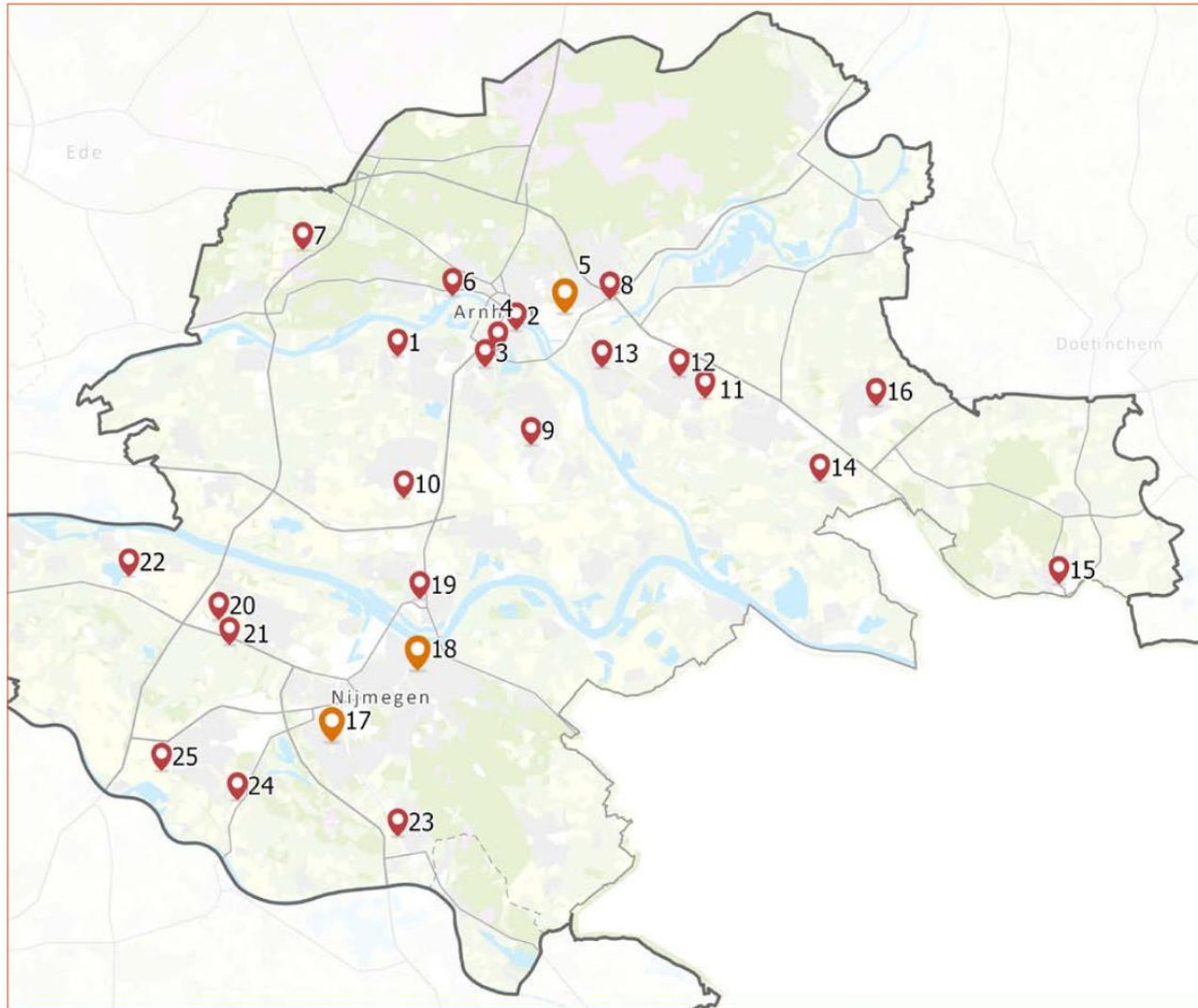
Uitvoeringsorganisatie
Versnelling
Tijdelijke
Huisvesting



Realisatieboek

Versnellingslocaties

VERSNELLINGSLOCATIES WOONDEAL 2.0



Locaties die vallen hiervoor genoemd categorieën 1 en 2 (samen 70% tot 75% van de regionale woningbouwproductie tot en met 2030)

Locatie	Gemeente
1. Schuytgraaf	Arnhem
2. Centrum-Oost	Arnhem
3. Vredenburg-Kronenburg	Arnhem
4. Nijmeegseweg/Olympus	Arnhem
5. Spoorknoop-Oost (NOVEX)	Arnhem
6. HES-Klingelbeek	Arnhem-Renkum
7. Wolfheze Pro Persona	Renkum
8. IJsseldistrict	Rheden
9. Driegaarden	Lingewaard
10. De Pas	Overbetuwe
11. Plakseweide	Duiven
12. Ploen-Noord	Duiven
13. Noord	Westervoort
14. Holtkamp-Het Hof	Zevenaar
15. Lengel-Oost	Montferland
16. Didam Noordoost	Montferland
17. Kanaalzone-Zuid (NOVEX)	Nijmegen
18. Stationsgebied (NOVEX)	Nijmegen
19. Waalsprong	Nijmegen
20. Ewijk-Zuid/west	Beuningen
21. Winssen-Zuid	Beuningen
22. Deest	Druten
23. Kanaalzone	Heumen
24. Huurlingsedam	Wijchen
25. Wijchen-West	Wijchen

Bijlage 3: Versnellingslocaties en kritische succesfactoren

Projectkenmerken				Kritische succesfactoren				
Naam project	Gemeente	Aantal woningen	Start bouw	Bereikbaarheid	Onrendabele top	Capaciteit en kennis	Stikstofruimte	Andere knelpunten
Schuytgraaf	Arnhem	1.500	In uitvoering					
Centrum-Oost	Arnhem	866	In uitvoering					
Vredenburg-Kronenburg	Arnhem	1.844	2023	√	√			√
Nijmeegseweg/Olympuskwartier	Arnhem	430	2025	√	√			√
Spoorknoop-Oost	Arnhem	9.800	2022	√	√		√	√
HES-Klingelbeek	Arnhem-Renkum	563	2023	√				√
Wolfheze Pro Persona	Renkum	500	2025	√	√		√	√
Ijsseldistrict	Rheden	800	2024	√		√		√
Driegaarden	Lingewaard	512	2022	√		√		√
De Pas	Overbetuwe	348	2025					√
Plakseweide	Duiven	300	2025	√		√		√
Ploen-Noord	Duiven	300	2030	√		√		√
Noord	Westervoort	475	2025	√		√		√
Holtkamp-Het Hof	Zevenaar	226	In uitvoering	√				
Kanaalzone-Zuid	Nijmegen	4.600	2022	√	√			√
Stationsgebied	Nijmegen	4.200	In uitvoering	√	√			
WaalSprong	Nijmegen	5.600	In uitvoering					
Ewijk-Zuid/west	Beuningen	300	2023	√		√	√	√
Winssen-Zuid	Beuningen	345	2023	√		√	√	√
Deest	Druten	253	2023		√	√		
Kanaalzone	Heumen	735	2024		√	√		√
Huurlingsedam	Wijchen	483	2022					√
Wijchen-West	Wijchen	1.300	2025	√	√			√
's-Heerenberg/Lengel Oost	Montferland	500	2025					
Didam Noordoost	Montferland	350	2025					

DRIEGAARDEN HUISSEN

2022-2024: 112 woningen

2025-2030: 450-500 woningen

Programma

Gaard 1: conform Woondeal 1

Gaard 2/3: conform Woondeal 2

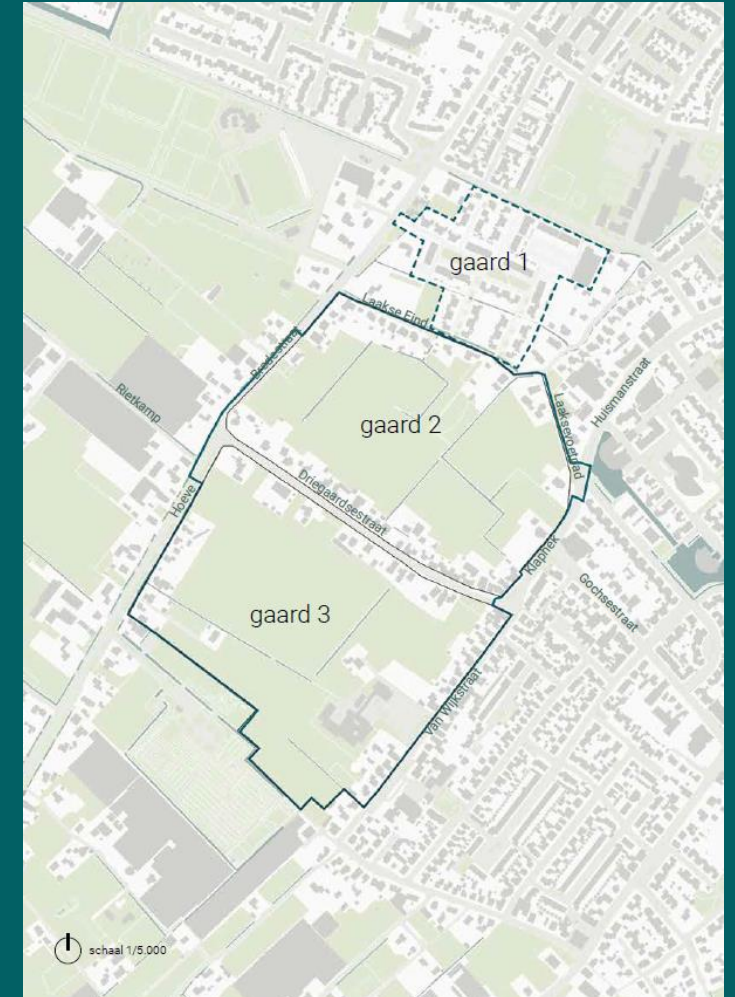
Bestemmingsplan:

Voor Gaard 1 ligt een onherroepelijk bestemmingsplan. Woningbouw gestart, gefaseerd woonrijp maken

Voor de volgende fases wordt een gebiedsvisie opgesteld. Aansluitend uitwerking stedenbouwkundig plan.

Reality-checks, risico's:

- Ontsluiting bovenwijken
- Terugdringen gebruik auto
- Ruimtelijke ambities i.r.t. Woondeal 2
- Lage verdichtingsgraad
- Addendum parkeernorm t.b.v. kleine huishoudens in betaalbaar segment
- Omwonenden
- Netwerkcongestie



WESTERKWARTIER - STATIONSGBIED NIJMEGEN

Stationsgebied Nijmegen

4500 woningen totaal

Westerkwartier

2025-2030: ca. 1000 woningen

Diverse projecten, actieve inzet gemeente (mits capaciteit) o.a. vanwege grondposities (ook door verwerving)

Programma Westerkwartier

34% sociale huur

26% middenhuur

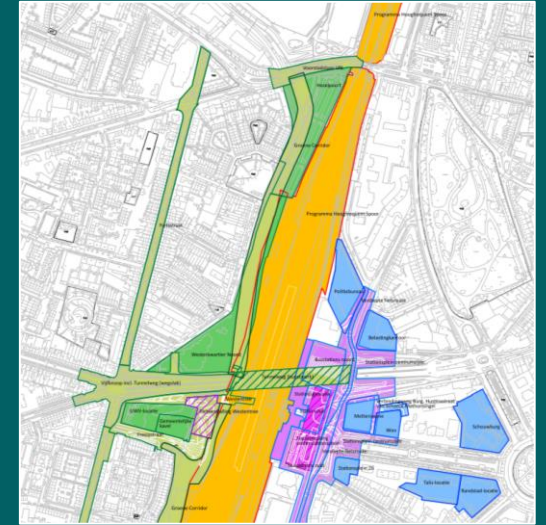
18% dure huur

16% boven NHG

6% vrije sector nog onbepaald

Reality-checks, risico's:

- Parkeren dubbelgebruik en autoluw
- Eenzijdig programma: gestapeld en klein
- Ontwikkeling sociale huur op lastige locaties, nabij spoor en wegen (kostenverhogend)
- Hoge architectonische ambities
- Complexe randvoorwaarden (flora en fauna en bouwlogistiek in binnenstad / nabij station)



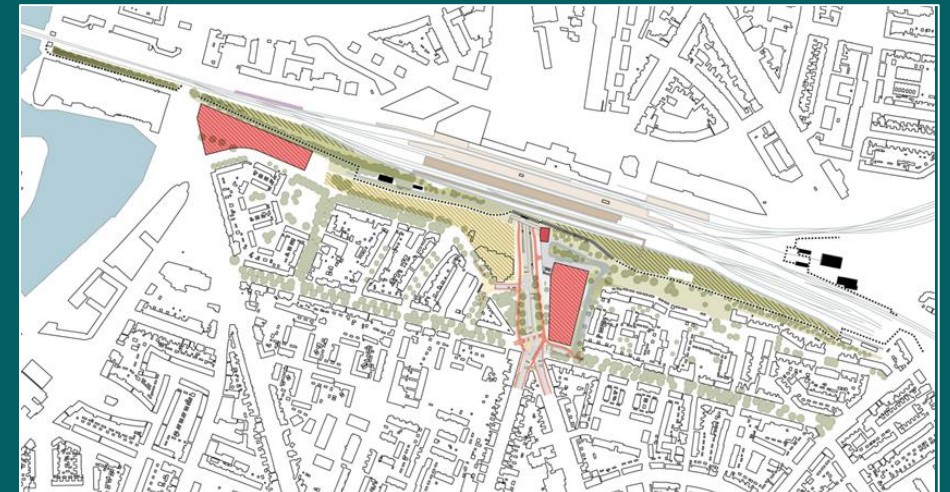
Bestemmingsplannen:

Vastgesteld, in procedure en voorbereiding

WBI: € 5 mln

Mobiliteitsfonds: € 44 mln

Gebiedsbudget: € 7 mln



KANAALZONE MALDEN

2022-2024:
2025-2030: 735 woningen

Bestemmingsplan:
In voorbereiding

WBI: € 2,8 miljoen
Provincie: € 735.000

Programma

206 – sociale huur (28%)
104 – middenhuur (14%)
174 – koop tot NHG grens (24%)
251 – dure koop/huur (34%)

Reality-checks, risico's:

- Betonfabriek verplaatsen → geen economische noodzaak
- Voetbalvelden - alternatieve locaties lastig ontwikkelbaar (ontsluiting en fauna)
- Ontsluiting via kern van Malden
- Uitvoerbaarheid en bemensing



BESPREKING PER TAFEL

- Per groep circa 1/3 publiek, 1/3 corporaties, 1/3 markt
- Pitch door projectleider/ontwikkelaar:
 - Wat waren de belemmeringen?
 - Waar knelt het?
 - Waar moet je doorduwen?
- Gezamenlijke brainstorm kansen en bedreigingen
- Rollenspel: kijk door de ogen van de ander naar oplossingen
 - In drie groepen: gemeente – corporatie – ontwikkelaar
 - Oplossingsrichtingen van die casus bespreken
 - Wie moet wat doen: gemeente, corporatie, ontwikkelaar
- Gezamenlijk afsluiten en conclusies:
 - Op projectniveau
 - Voor woondeal-samenwerking

RISICO'S EN OPLOSSINGSRICHTINGEN

- Druk door veelheid eisen:
 - 2/3 betaalbaarheid: begrip voor 30% sociale huur – behoefte flexibiliteit: **bijvoorbeeld meer sociale huur ten koste van aandeel betaalbaar?**
 - betaalbare koop onder druk door dure aankoop i.r.t. bouwkosten en beperkte financieringsmogelijkheden
 - kijk naar **uitruil of afkoopopties**
- Binnenstedelijke, complexe locaties hebben politiek prioriteit
- **Hoogbouw** boven 70 meter **risicovol** i.v.m. hogere bouwkosten, fasering en marktopnamecapaciteit
- **Teveel hoogbouw** in hetzelfde tijdsgewricht (druk op opnamecapaciteit)
- Gehanteerde (bouwgarant) **eis 70% verkocht** leidt momenteel tot **langere doorlooptijden**. De periode tussen koopcontract en oplevering wordt langer, en leidt tot onzekerheid bij koper (rente). Gevolg: ook wel tot afhaken.

RISICO'S EN OPLOSSINGSRICHTINGEN

- Bij contracten gebeurt het dat risico's te eenzijdig worden neergelegd (vaak bij de opdrachtnemer). Hierdoor worden contracten niet gesloten. Dit vraagt om **constructieve samenwerking en risicodeling** bij contractering tussen projectontwikkelaar en aannemer
- Groene Ontwikkelingszones (GO)-rekentool van provincie functioneert niet goed bij sportparken, omdat hun omgevingsbelasting gelijk wordt gesteld aan bedrijventerrein klasse 3. **Aanpassen** vraagt een PS-besluit. Nu zou dat met ontheffing moeten, met het risico van bezwaarprocedures.
- **GO-tool** provincie aanpassen of maatwerkclausule
- Termijnen ontheffing **flora en fauna**: bij langere planontwikkeling → opnieuw beoordeling → vertraging. Kan leiden tot een rechtsbeschermingshandeling.

UITKOMSTEN EN OPLOSSINGSRICHTINGEN

- Inzet **Start Bouw Impuls** van het rijk om bijvoorbeeld voor te financieren (waar verkoop tot 70% net niet rond komt). Of door beleggers te interesseren hiervoor.
- **Creëer flexibiliteit** in het plan: sta bijvoorbeeld toe dat koop (tijdelijk) wordt verhuurd. Zelfbewoningsplicht kan belemmerend werken.
- Maak gebruik van **flexwonen** op locaties die nog even in onbruik zijn.
- **Creëer schuifruimte** met andere projecten in de gemeente of de regio. Dus niet overal standaard 30%. Sommige plekken meer, andere minder.
- Overheid: zorg voor **meer/voldoende harde plancapaciteit** tot en met bestemmingsplan / omgevingsplan. Vergunningen kunnen later.

UITKOMSTEN EN OPLOSSINGSRICHTINGEN

- Kijk naar **verdichtingsmogelijkheden** (buiten de stedenbouwkundige uitgangspunten) en **fasering** voor haalbare businesscases, met behoud van de kaders voor betaalbaarheid en sociale huur.
- Meer inzet op **doorstroming**. Kijk wat voor programma nodig is: meer verdichten, appartementen voor senioren zorgen ook voor doorstroming.
- **Faseren** in de tijd: korte termijn / sociaal programma via **tijdelijke oplossingen**.
- Kijk welk deel van het project door kan als mobiliteitsoplossing voor het gehele project niet op korte termijn gevonden wordt.
- **Time de landmarks die complex zijn**. Komt alleen van de grond als alle belemmeringen weg zijn en accepteer dus een langere doorlooptijd.
- Zorg voor een **plan B** in de ontwikkelstrategie
- **Kijk ook wat niet ontwikkelen kost**. Vanuit die gedachte zou ook (maatschappelijk) geld ingezet kunnen worden.