

Grip op samenwerking



Erwin van der Krabben
Samen sneller bouwen in de Achterhoek
Eibergen, 30 oktober

Grond- en woningbouwmarkt: wat is het probleem?

- Te langzaam: vertragingen in uitvoering projecten
- Te duur: financiële haalbaarheid gebiedsontwikkelingen, onrendabele top



Voorstellen van het Rijk



Modernisering grondbeleid

Uitvoeringsagenda voor een snellere en betere gebiedsontwikkeling

We staan voor een grote opgave in de gebiedsontwikkeling. We hebben veel woningen nodig.

Daar is grond voor nodig. Maar grond komt te traag beschikbaar en is te duur. Het grondbezit is versnipperd en onderhandelingen tussen gemeente en ontwikkelaar kosten veel tijd.

Ook kan de gemeente niet altijd alle publieke kosten verhalen voor bijvoorbeeld infrastructuur of openbare ruimte op de ontwikkelaar (of grondeigenaar).

De tijd is aangebroken voor modernisering van het grondbeleid.

Dit doen we langs drie sporen.



Wat heeft 'modernisering grondbeleid' te bieden voor versnelling woningbouw in Achterhoek?

Versnellen

- Stimuleren actief gemeentelijk grondbeleid
- Initiatief voor Rijksgrondfaciliteit

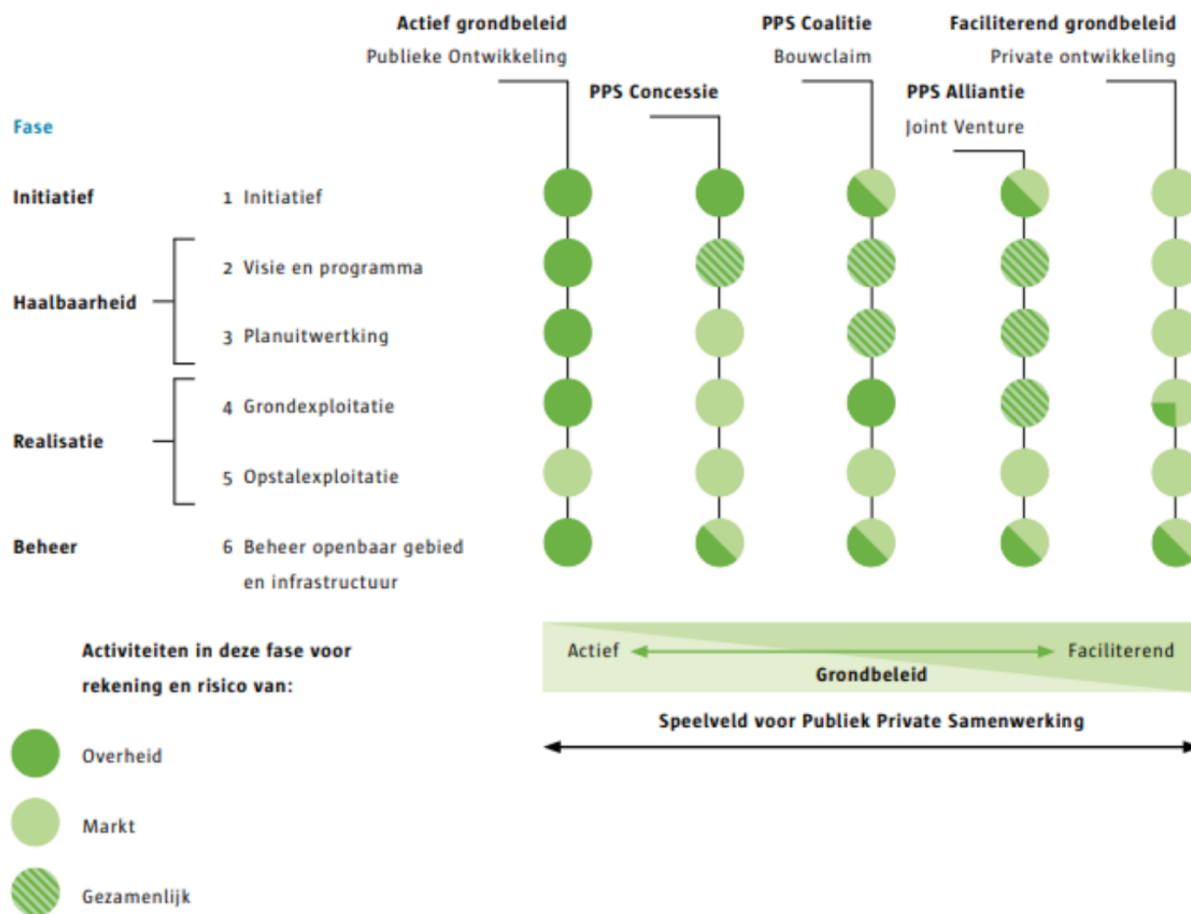
Verminderen publieke onrendabele top (lange termijn)

- Uitbreiding kostenverhaal
- Planbatenheffing (?)

Nota bene: samenwerking niet op agenda (maar niets houdt u tegen)



Publiek-private samenwerking in gebiedsontwikkeling



Bron: Deloitte (2017)

Modellen van samenwerking



	GEMEENTELIJKE EXPLOITATIE	BOUWCLAIM	JOINT VENTURE (SUPER) LIGHT	JOINT VENTURE	PRIVATE EXPLOITATIE	CONCESSIE
Initiatief	gemeente	gemeente of markt	gemeente of markt	gemeente of markt	gemeente of markt	gemeente
Grond- verwerving	gemeente	markt verkoopt aan gemeente	ieder voor zich	ieder voor zich; inbreng in GEM	markt	gemeente verkoopt aan markt
Grond- exploitatie	gemeente	gemeente	ieder voor zich	gezamenlijk	markt (met exploitatie- overeenkomst)	markt
Planvorming op hoofdlijnen - programma - dichtheid & hoogte - fasering - openbare ruimte - participatie	gemeente	gemeente met inbreng markt	gezamenlijk	gezamenlijk	markt en gemeente	markt (binnen gemeentelijk kader)
Planuitwerking	markt of gemeente	markt	ieder voor zich	gezamenlijk	markt	markt

Vinex-locaties: bouwclaim model

Hoe werkte dat?

- Verworven grondposities als uitgangspunt
- Gemeenschappelijke Exploitatie Maatschappij
- Marktpartijen brengen grond in; bouwclaims retour
- Afspraken aanleg voorzieningen
- Vrijwillige “herverkaveling” van grondeigendom



Valkuilen PPS uit het verleden



- Concurrentiestrijd op grondmarkt
- Slechte contracten: wel de rechten, niet de plichten!
- Bouwclaims zonder einddatum
- Risicomanagement gemeenten
- Institutionele beleggers (midden-huur) niet betrokken
- Zoet en zuur: “zoet” in PPS, “zuur” voor gemeenten
- Onvoldoende flexibiliteit plannen
- Marktconcentratie en marktmacht

PPS gebiedsontwikkeling “nieuwe stijl”

Uitgangspunten voor succesvolle samenwerking

- Grondposities marktpartijen als uitgangspunt; maar wel bereidheid tot ruilen / herverkavelen
- Actief gemeentelijk grondbeleid waar mogelijk / nodig; maak gebruik van instrumentarium (voorkeursrecht, onteigening)
- Programma, met voldoende aandeel betaalbaar; met spelregels voor als je van het programma afwijkt
- Betrek afnemers ‘betaalbare huur’
- Afwegingskader voor versnellen / prioriteren bouwprojecten
- Verander schaalniveau: van ‘gebiedsopgave’ naar ‘regionale opgave’?

Ketensamenwerking: woningcorporaties, ontwikkelaars en bouwbedrijven



Bouwstroom Oost als voorbeeld?

- Opschalen en groter bouwvolume
- Woningcorporaties in regio, samen met bouwbedrijven
- Zekerheden voor woningcorporaties; minder risico's voor bouwbedrijven
- Ruimte voor conceptueel bouwen

Nog een stap verder?

***Woningcorporaties richten
gezamenlijk
vastgoedontwikkelbedrijf op***



**Bouwstroom Oost zet
een volgende stap!**

**BOUW
STROOM
OOST**

“Out of the box”: concessie voor totale bouwopgave Achterhoek

- Totale bouwopgave Achterhoek
- Stel regionaal woningbouwprogramma op hoofdlijnen op
 - Inclusief publieke voorzieningen, prioritering en spelregels
- Nodig ontwikkelende grond-eigenaren uit: gezamenlijk voorstel
 - Ruilen van grondposities toegestaan
 - Betrek woningcorporaties en institutionele beleggers voor betaalbare huur
- Ondersteun met actief gemeentelijk grondbeleid
- Concessie op basis van (acceptabel) bod consortium

Ruim 15.000 nieuwe woningen in de Achterhoek tot 2034 dankzij nieuwe woondeal

BORCULO – De woningbouwambities in de Achterhoek zijn fors opgeschreefd. Op 16 juni bekrachtigden de regio, het Rijk en de provincie Gelderland een vernieuwde woondeal waarin afgesproken is dat de Achterhoek tussen 2025 en 2034 maar liefst 15.110 nieuwe woningen realiseert. Daarmee groeit het oorspronkelijke aantal woningen uit de deal van 2023 met bijna 80%.

ACTUEEL
GELDERLAND EN HET RIJK STELLEN NIEUWE WOONDEALS VAST: 132.000 WONINGEN TOT 2034



Cijfers zijn afgerond. Aantal woningen woondeal per maart 2023.

Waarom opschalen naar Achterhoek PPS?

Voor gemeenten

- Expertise en capaciteit delen
- Regionaal ontwikkelbedrijf; rol Rijksgrondfaciliteit in verwerving grond
- Verbeterde opbrengstpotentie marktpartijen: meer ruimte voor kostenverhaal publieke voorzieningen
- Sturing op regionale woningbouwprogrammering

Voor marktpartijen

- Groter bouwvolume; lange-termijn zekerheid
- Risico's omlaag
- Kostenbesparingen: industrieel / conceptueel bouwen
- Afnamegarantie betaalbare huur

Voor woningcorporaties en institutionele beleggers

- Zekerheid over grondbeschikbaarheid en productie

Waarom regionale concessie?

- Versnelling in voorbereiding en besluitvorming: van 20+ keer onderhandelen naar één keer onderhandelen
- Grondbeschikbaarheid
- Reductie van plan- en bouwkosten; kostenefficiëntie
- Delen expertise en capaciteit
- Reductie ontwikkelrisico's
- Niet alleen kleine postzegelprojecten; schaalvergroting gewenst?
- “Gemakkelijker” kostenverhaal publieke voorzieningen

Samenwerking met wie? (1/2)



Publiek-publiek

- Gemeenten: expert pool
- Gemeenten (met Rijk): regionaal ontwikkelbedrijf

Woningcorporaties

- Corporaties: expert pool
- Corporaties: gezamenlijk vastgoedbedrijf
- Corporaties met bouwbedrijven: ketensamenwerking

Samenwerking met wie? (2/2)

Publiek-privaat

- **Gebiedsniveau:**
bouwclaimmodel traditioneel
- **Gebiedsniveau:** concessie-model, inclusief
woningcorporaties, institutionele beleggers
- **Regionaal schaalniveau:**
concessie-model, inclusief
woningcorporaties, institutionele beleggers



Tot slot: wat heb je daar voor nodig?

Toevoegen aan gereedschapskoffer:

- Juridische kennis
- Kennis planeconomie
- Kennis contractvorming
- Kennis aanbestedingen

(En deel die kennis met elkaar!)

Je kunt de samenwerking maar één keer goed regelen: bij aanvang van het project!