

# Samenwerken in gebiedsontwikkeling



18 april 2024

# Rol gemeente

Antje van Laar

*Projectleider gemeente*



# Ruimtelijke ontwikkeling Apeldoorn



- Groei naar min. 180.000 inwoners
- 12.000 woningzoekenden
- 12.500 extra woningen nodig
  - 6.000 in de BSK
  - 2.000-3.000 in nieuwe uitleg aan de zuidkant

## Coalitieakkoord:

*“We voegen tot 2030 zeker 8.000 woningen toe. Woningen voor iedereen: van starters tot mensen die zoeken naar een levensloopbestendige woning. Dat doen we zowel in de stad (de gebieden Binnenstad, Spoorzone en Kanaalzone), de dorpen als in de nieuwe uitleglocatie Beekbergsebroek, die we gelijktijdig gaan ontwikkelen.”*

# De Apeldoornse werkwijze

- Kern Apeldoornse nota grond- en vastgoedbeleid:

*“Met de vaststelling van de Nota grond- en vastgoedbeleid heeft de raad ingestemd met een situationeel grondbeleid. Per ontwikkeling kiezen we de rol die het best past bij deze ontwikkeling.”*

- Verschillende vormen:
  - Gemeentelijke grondexploitatie
  - PPS
  - Private ontwikkeling en GREX (gemeente faciliteert)



# Kayersmolen-Noord



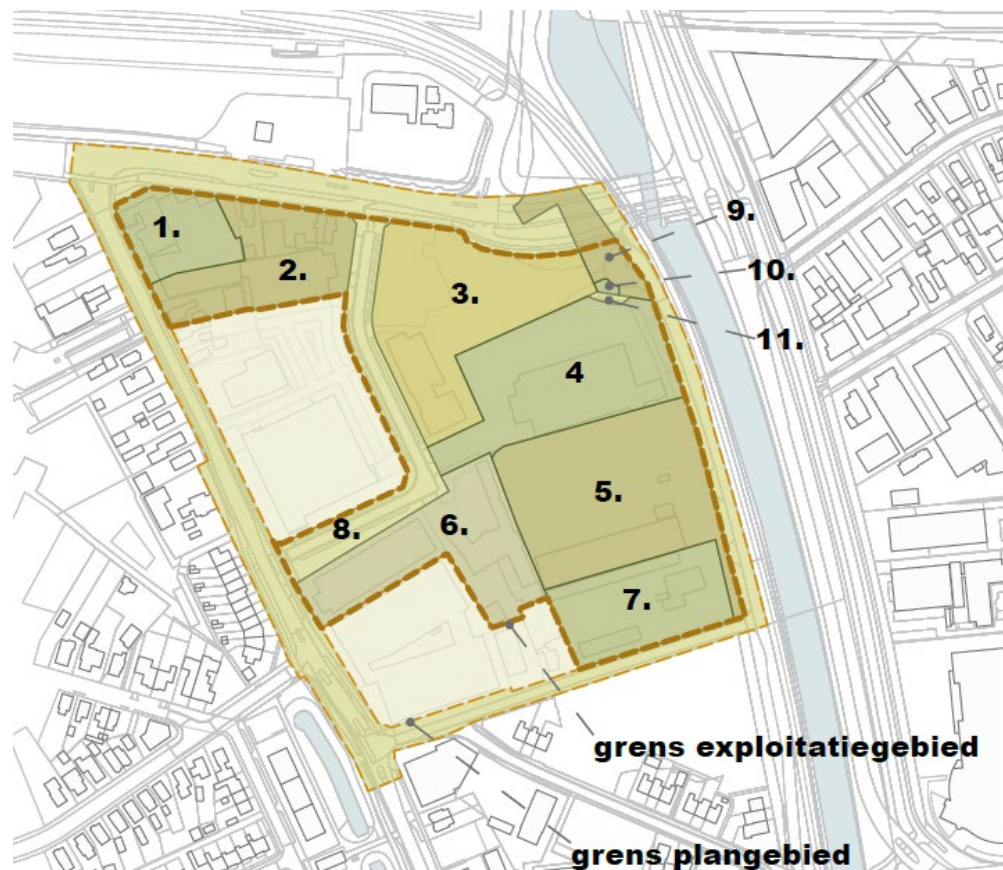
# Private ontwikkeling

- Initiatief van zeven eigenaren:

1. Tamboer
2. Ons Huis
3. J.G. van der Laan Holding
4. Woonmensen / Ter Steege
5. Nijhuis Bouw
6. Woonmensen
7. Van Uffelen's Beheer

- Overige eigenaren:

8. Gemeente Apeldoorn
9. Railinfratrust
10. Shell Nederland
11. Gemeente Apeldoorn



# Uitgangspunten samenwerking

- Gemeente:
  - Faciliteert ontwikkeling
  - Geeft randvoorwaarden
  - Toetst
- Initiatiefnemers:
  - Voert grondexploitatie
  - Planvorming
  - Realisatie

# Voorwaarden gemeente

- Integrale gebiedsontwikkeling voor gehele plangebied
- Gemeente wil contracteren met één entiteit
- Hoogwaardig en groen stedelijk gebied
- Minimaal 550 woningen met voorzieningen
- Transformatie naar aantrekkelijk woongebied
- Mix aan doelgroepen
- Evenwichtig programma goedkoop-middelduur-duur
- Inpassing monument en karakteristieke panden
- Herstel Kayersbeek
- Gemeentelijk beleid (o.a. openbare ruimte, mobiliteit, NIKA)
- Private GREX met financiële afdracht / kostenverhaal

# Voorwaarden gemeente

Bert Post

*Projectontwikkelaar*



# Positie corporaties

- Verwerving locaties:
  - 2008 Grondaankoop door drie corporaties
  - 2012 Twee corporaties betrokken  
(Ons Huis en de Woonmensen)
- Doel aankoop:
  - Verwerving t.b.v. woningbouw
  - Grip op ontwikkeling
  - Dure woningen voor verkoop ontwikkelen

# Wijziging tussen 2012 en 2024

- Minister Blok:
  - Nederland is af
  - opheffen ministerie
  - Woningwet
- Woningwet:
  - Ontwikkelen mag voor sociale huur
  - Ook andere woningen op eigen grond
  - Voor eigen rekening en risico
- Wat mag niet:
  - Risico overnemen
  - Hoofdelijke aansprakelijkheid aanvaarden

# Terug naar de basis

- Uitgangspunt nieuwbouw sociale huur Apeldoorn:
  - Minimaal 30% sociale huur in gemengde projecten
  - Gewenst verdeling in centrumgebied vanuit corporaties:

Gewenst programma BSK	m2 GO	huurcategorie	aandeel per woningtype
PMC6	24 - 50	kwaliteitskortingsgrens	5,0%
PMC7	50 - 65	1e aftoppingsgrens	45,0%
PMC8	65 - 80	2e aftoppingsgrens	25,0%
PMC9	80 - 95	liberalisatiegrens	25,0%

# Uitgangspunten sociale huur

- 35% aandeel sociaal
- Voldoende kwaliteit
- Drie kamer appartementen
- Voor een brede doelgroep
- Vanuit veerkracht
- 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens
- In stedelijke setting, lage parkeernorm

# Uiteindelijke routing

- Corporaties verkopen grond aan ontwikkelaar:
- Helder financiële uitgangspunt (eigenaren dezelfde m2 prijs)
- Sanering en sloop voor risico corporatie
- 227 sociale huurwoningen uitnemen
- Corporatie kopen parkeerplaatsen
- Op basis van helder en beknopt pve
- Afspraken over mogelijke samenwerking derde fase
- Samenwerken Ons Huis en de Woonmensen

# Gebiedsontwikkelaar

Niek Broeze

*Gebiedsontwikkelaar*



Nijhuis Bouw B.V.

EXPLORIUS







**LEGENDA:**

- Sociale huur** (orange box)
- Middelduur** (green box)
- Duur** (blue box)
- Parkeren** (grey box)



# Tijdslijn

- Mei 2019 Startoverleg met gemeente
- Mei 2021 Initiatiefbrief gemeente
- Juni 2021 Vaststellen gebiedsvisie
- Juli 2021 Intentieovereenkomst met gemeente
- September 2021 Indiening aanvraag WBI-subsidie
- December 2021 Toekenning WBI-subsidie
- September 2023 Raadsbesluit SP + financiële bijdrage
- September 2023 Anterieure overeenkomst getekend
- Oktober 2023 Architectenselectie veld A
- Oktober 2023 Samenwerkingsovereenkomsten
- December 2023 Start bestemmingsplanprocedure

# Complexiteit

- Meerdere eigenaren met eigen profiel
- Twee contractpartijen gemeente
- Beperkingen rol corporaties in gebiedsontwikkeling
- Bestaande hindercirkels
- Saneringsopgave
- Integraal plan: houdt geen rekening met kadastrale grenzen
- Behoud naastgelegen bedrijven

# Uitdagingen vervolg

- Netcongestie
- Warmtenet
- Gebiedsmarketing
- Inrichtingsplan
- Sanering
- Parkeergarages
- Borgen invulling te behouden gebouwen

# Succesfactoren

- Wederzijdse transparantie
- Helder financiële uitgangspunt
- Belang van gemeente plek in de stad
- Financiële bijdrage gemeente
- WBI subsidie
- Integraal plan (gemeente kon voorwaarden stellen)
- Tempo maken
- Realistische gemeentelijke ambities (niet stapelen)
- Samenwerking twee corporaties

# Panelgesprek

