

WORKSHOP SAMENWERKING GEMEENTEN EN MARKTPARTIJEN



Datum : maandag 9 december 2024
Tijd : 18.00 uur – 20.00 uur
Locatie : Kantoor BOT Bouw, K.P.C. de Bazelweg 2, 1703 DJ Heerhugowaard

Op maandag 9 december 2024 heeft onder leiding van Gem Bot en Krista Walter een workshop plaatsgevonden met als doel met elkaar te zoeken naar de mogelijkheden om de woningbouw te versnellen.

Introductie

Gem Bot heet iedereen welkom bij BOT Bouw en Krista Walter licht het initiatief toe. Op de lokale versnellingsstafels, georganiseerd door Woon Gangmakers in samenwerking met de gemeenten, wordt vaak gesproken over het knelpunt beperkte ambtelijke capaciteit. Waarop volgend de vraag, kunnen gemeenten en marktpartijen het werk samen ook anders organiseren? Kunnen we het samen anders doen, kunnen marktpartijen taken overnemen van de gemeenten. Samen prioriteren? Kan dat helpen? Kort en goed: Op een andere manier samenwerken. Op een manier die de door ons allen gewenste versnelling van de woningbouw echt helpt.

Voorbeeld De Draai

Joost Bruijn geeft het voorbeeld van een wijk in De Draai in Heerhugowaard. Gebruikelijk is dat de gemeente de ontwikkeling zelf in eerste aanleg ter hand neemt. Voor de wijk 'Nieuwe Oogst' met 150 woningen is gekozen voor een andere aanpak om te versnellen.

Pro6 Vastgoed, met ter plekke grondpositie, heeft de ontwikkeling van de wijk uitgevoerd.

Pro6 heeft zelf het stedenbouwkundig plan gemaakt en het civiel technische gedeelte uitgewerkt in samenwerking met Sweco. Pro6 heeft Sweco betaald. De gemeente heeft hier de toetsende rol vervuld. Het heeft geresulteerd tot versnelling van het proces. De samenwerking met de ambtenaren is prima verlopen.

Besproken wordt of dit proces voor herhaling vatbaar is.

Bas Verlaan geeft aan dat de werkwijze voor Pro6 niet geheel nieuw is. Al in een andere wijk waar Pro6 een grondpositie heeft, had de gemeente een toetsende rol.

Vragen

- Kan deze aanpak ook in andere gebieden gebruikt worden?
De gemeente Dijk en Waard gaat deze vorm van samenwerking nog evalueren. Voor de gemeente is het belangrijk bepaalde kwaliteitseisen aan het werk te verbinden. En grip te hebben op het aantal partijen. Wat is de kwaliteitsstandaard? E.e.a. moet nog verder worden geconcretiseerd.
- Is het opschaalbaar, toepasbaar bij andere plots?
De gemeente Dijk en Waard gaat hier nog naar kijken.
- Kan dit ook bij een binnenstedelijke (her)ontwikkeling?
Dit zou mogelijke moeten zijn. Er wordt wel een stukje regie weggegeven door de gemeente. De gemeente wil bepalen waar ze dit wel en niet wil en kan doen. De kwaliteitseisen (kwaliteit van de partij en het geleverde werk) moeten aan de voorkant duidelijk zijn. Toetsing moet niet zoveel werk opleveren als het werk zelf.
- Wat vraag je aan de partij die het werk gaat doen? Dient er een certificering te komen?
Het heeft veel met vertrouwen te maken, maar dat kan je niet uniformeren.

Voorbeeld Noord-Scharwoude

Nils Langedijk geeft het voorbeeld van de lintontwikkeling Noord-Scharwoude. Naar aanleiding van een principeverzoek werd een ontwerp gemaakt dat niet geheel kloppend was. Vervolgens hebben de gemeente en de ontwikkelaar gezamenlijk een stedenbouwkundig ontwerp laten maken en de

kosten gedeeld. Binnen zes weken was het ontwerp, en getoetst door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK), klaar. Voor de lintontwikkeling is deze gezamenlijk werkwijze een goede stap, het kost minder tijd en capaciteit (die er niet is).

Aangeraden wordt om dilemma's/ knelpunten/relevante vraagstukken meteen bestuurlijk te maken.

Voorbeeld Alkmaars Kanaal en Overstad

Menno Cabooter geeft het voorbeeld van de ontwikkelkaders met spelregelkaart en flexibiliteit op plotniveau voor de verschillende deelgebieden van het Alkmaars Kanaal. Voor de gebieden waar de kaders voor het bouwen nog niet helemaal duidelijk zijn, worden ontwikkelkaders opgesteld, zoals bijvoorbeeld voor Overstad. Als er een kader ligt, is de uitvoering aan het college. Dat kan sneller werken.

De afweging hoeveel wonen, hoeveel parkeren e.d. met een spelregelkaart en een beeldkwaliteitsplan wordt vooraf al afgestemd in de gemeenteraad.

Een kwaliteitsteam met o.a. stedenbouwkundige/supervisor in het deelgebied moet de beeldkwaliteit gaan bewaken.

Het ontwikkelkader is ook al voorgelegd aan ontwikkelaars. Het ontwikkelkader bewaakt de samenhang voor de lange termijn, met voldoende flexibiliteit voor de markt. Het biedt spelregels en randvoorwaarden bij het ontwikkelen van nieuwe plannen.

Als het ontwikkelkader is vastgesteld door de raad ligt het kader voor 15 tot 20 jaar vast.

Wel dient de bestemmingswijziging nog te worden vastgesteld.

Het maken van de ontwikkelkaders heeft tijdsverlies opgeleverd, maar verwacht wordt nu vervolgens te kunnen versnellen. Het moet zich nog bewijzen of het in de praktijk werkt, dat wordt volgend jaar duidelijk.

Welstand (CRK) kan een vertragende factor zijn. Voorheen toetste de welstandcommissie de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit, maar in het ontwikkelkader is het beeldkwaliteitsplan al opgenomen en vastgesteld door de raad. Hoe duidelijker de opdrachtgever en de kaders zijn, hoe beter de welstand kan toetsen.

Welstand toetst nu alleen nog de architectonische kwaliteit. Er kan geen discussie meer over massa of hoogte plaatsvinden.

Verschil in werkwijze Alkmaar en Dijk en Waard

Nils Langedijk geeft aan dat bij de grotere locaties, zoals het Stationsgebied, Langedijk-West, Noord- en Zuid-Scharwoude, de gemeente de eerste stap neemt en de regio in handen wil houden.

Kan een projectbureau, met aanwezigheid van gemeente en ontwikkelaars, permanent aanwezig zijn. Bij grotere projecten is het niet altijd duidelijk wie waar mee bezig is. De samenwerking kan wel wat efficiënter, daar valt winst te behalen. Bovendien is het ook nog eens leuk, je doet het samen! Zoals bijvoorbeeld bij het project De Klamp waar de partijen wekelijks gezamenlijk aan tafel zaten.

Ook continuïteit, een vast team, en collectieve oplossingen (voor o.a. parkeren, marketing, energie) leveren een stukje versnelling op. Dit zie je bijvoorbeeld ook bij de vier plannen in Oudorp. De vier ontwikkelende partijen hebben het initiatief genomen en Sweco gevraagd uit te rekenen wat de maximale mogelijkheden zijn van de verkeersbewegingen.

De gezamenlijkheid om het op te pakken werkt goed, dit is ook een goed teken richting de raad.

Focus op planning en prioritering in gebieden

Elke ontwikkelaar is erbij gebaat als er een goede planning is. De marktpartijen kunnen ook onderling planning afstemmen.

Gemeente moet afwegingen maken tussen de verschillende projecten, zowel grote als kleine projecten. Worden daar verschillende ambtenaren voor ingezet?

In Alkmaar is er een duidelijke knip tussen een team voor grootschalige gebiedsontwikkeling en het woningbouwloket voor kleinere projecten.

Planningen moeten wel worden herijkt om te anticiperen op de situatie en ontwikkelingen zoals bijvoorbeeld bedrijfsverplaatsingen.

In Alkmaar willen ze een aantal pilots gaan opzetten wat de beste manier van samenwerken is: wat is de rol van gemeente, wat is de rol van marktpartijen, een vaste plek met een vast team op het stadskantoor, experimenteren wat werkt.

Menno geeft aan dat hij een jaarprogramma voor alle verschillende deelgebieden maakt, dat wordt afgestemd en bekeken of het haalbaar is en er capaciteit is. Aan de voorkant wordt gemonitord.

Punt is dat veel mensen aan meerdere projecten en ander werk werken waardoor verzoeken of acties vaak te lang blijven liggen. 'Dedicated' projectteams met wederzijds beschikbare capaciteit/kwaliteit en zelfs mogelijk fysiek langer bijeen zijn helpt enorm in de versnelling.

Versnellingstafels

Monique Stam geeft aan dat een wethouder soms niet op de hoogte is van het stagneren van projecten. Hoe krijg je het voor elkaar dat marktpartijen eerder aan de bel trekken als iets niet loopt. Tijdens versnellingstafels kan en zou dit moeten worden gemeld, dan valt er iets aan te doen. Als het niet wordt gemeld, komt het ook niet boven tafel.

Voorbeeld wordt genoemd van de welstand waar soms meerdere malen een plan toegelicht moet worden: na twee keer denk je er vanaf te zijn, dan toch opeens zeven keer met plan voorbij komen. In het ontwikkelkader zou een afspraak kunnen worden gemaakt dat welstand maximaal twee of drie keer een advies mag geven. Voorstel is om een keer met de welstand een afspraak te maken.

Vragen

- Kan een projectontwikkelaar ambtelijke capaciteit inkopen bij derden?
In het ontwikkelkader heb je geen stedenbouwkundig ambtenaar nodig, dit kan je bij de projectontwikkelaar neerleggen. Vakkennis, deels in huis, moet en kan als nodig worden uitbesteed. Daar is budget voor. Projectleiding blijft wel liggen bij de gemeente.
In anterieure overeenkomst kan de betaling worden vastgelegd hoe capaciteit wordt gedeeld. Projectontwikkelaar kan kennis inkopen (zie voorbeeld Sweco).

Samenvatting

Krista vat de genoemde punten samen:

- Welk werk kan uit handen worden genomen? Stedenbouwkundige plannen maken, civieltechnische uitwerking, verkeersonderzoeken. Wat zijn de kwaliteitseisen voor deelnemende partijen en deze werkzaamheden? Kan dat door de gemeenten uitgewerkt worden? Gemeente kan vervolgens een de toetsende rol uitvoeren. En zo helpen versnellen.
- Focus op de gezamenlijke planning. Samen prioriteren. Gemeenten en marktpartijen.
- Per gebied of project een projectbureau inrichten met mandaat. Samenwerken en sneller werken op locatie. Er blijft teveel werk te lang liggen omdat mensen met teveel tegelijk bezig zijn.
- In een project: Overleg aan de voorkant kan wat intensiever en frequenter overleg zou enorm helpen.
- Een procesmanager die planning en acties in de gaten houdt. Bijhouden of iedereen nog wel 'dedicated' is. De procesmanager kan gezamenlijk worden betaald door gemeenten en marktpartijen.
- Gemeente kan proces/loket inrichten voor grootschalige gebieden en voor kleinere projecten.
- Maximaal drie keer naar de welstand (in plaats van zeven keer of meer). Dit werkt naar twee kanten toe.
- Benut de versnellingstafels en de monitoring. Waar liggen de knelpunten?
Er komt niet veel boven tafel. Iedereen wil het zelf oplossen. Daar moet over heen worden gestapt. Anders werkt het niet. Dit geldt trouwens ook voor de provincie. Het mag best schuren.

Tot slot wordt opgemerkt dat de problematiek overal hetzelfde is.

Wat gebeurt er op gemeentelijk niveau overstijgend. Gemeenten zouden bij elkaar op bezoek kunnen gaan, zodat ze kunnen leren van elkaars kennis en hun kennis kunnen delen. Woon Gangmakers kan dit oppakken en inventariseren en naar de provinciale versnellingstafel brengen. Een mooi idee voor een volgende (bestuurlijke) netwerk bijeenkomst. Noord-Holland versneld!



DEELNEMERS

Gem Bot

Joost Bruijn

Menno Cabooter

Alex Huges

Robert de Joode

Bas Kalter

Nils Langedijk

Peter van Oeveren

Monique Stam

Bas Verlaan

Sander Verschoor

Christa van Vlodrop

Krista Walter

Nicole van Wijk

Sebastiaan van Zoelen

Bot Bouw

Gemeente Dijk en Waard

Gemeente Alkmaar

Segesta Groep / Woon Gangmakers

KRK Makelaars / Woon Gangmakers

BPD

Gemeente Dijk en Waard

BPD / Woon Gangmakers

Woon Gangmakers

Pro6 Vastgoed

Bot Bouw

Woon Gangmakers

Kennemer Wonen / Woon Gangmakers

Woonwaard / Woon Gangmakers

De Geus Bouw / Woon Gangmakers