

GROENE METROPOOL REGIO ARNHEM NIJMEGEN

TEMPOTAFEL

Versie 1.0
oktober 2025

MENGPANEEL: BELANGEN VERBINDEN, BETAALBAAR BOUWEN EN TEMPO MAKEN

BETAALBARE WONINGBOUW: HOE KAN HET WEL?

We willen voor woningzoekenden een betaalbare woning bieden; zowel huur als koop. Het is nog niet zo makkelijk deze woningen te realiseren, omdat bouw- en grondkosten hoog zijn en we ook kwalitatief goede woningen willen. Hoe kan je dan wél goede betaalbare woningen realiseren? Dat vraagt inzet van alle partijen: van de ontwikkelaars, bouwers, woningcorporaties en gemeenten. Samen kijken we hoe het wel kan!

SAMENWERKING VOOR VERSNELLEN BETAALBARE WONINGBOUW

De deelnemers aan de Tempotafel (versnellingstafel in de regio Arnhem-Nijmegen) hebben samen gekeken hoe zij de samenwerking bij de realisatie van betaalbare woningen verder kunnen helpen. Met als doel: als we gelijk aan het begin met elkaar de uitgangspunten en afwegingen scherp in beeld krijgen, maken we de realisatie van écht betaalbare woningen mogelijk en krijgen we snelheid in realisatie. Uitgangspunt hierbij is dat alle deelnemers aan de Tempotafel onderschrijven dat betaalbare woningbouw noodzakelijk is om woningzoekenden snel een passend huis te kunnen bieden.

MENGPANEEL ALS GESPREKSTOOL

In een Mengpaneel hebben de leden van de Tempotafel de afwegingen voor realisatie van betaalbare woningen visueel gemaakt. Dit kan alleen wanneer de partijen inzicht hebben in elkaars belangen en integraal een opgave benaderen. Dit mengpaneel biedt een gesprekstool die gemeenten, woningcorporaties en bouwers / ontwikkelaars bij de start van een project en bij het monitoren van de doorontwikkeling van dat project in de daaropvolgende fasen kunnen inzetten. Gebruik van het mengpaneel maakt inzichtelijk welke afwegingen de partijen samen kunnen maken om betaalbare woningbouw te realiseren. Eén ding is bij aanvang al duidelijk: als we allemaal onze ambities volledig willen waarmaken, dan komt die woning er niet. Het vraagt van elke partij concessies. Het mengpaneel biedt een gezamenlijke taal en brengt de te maken keuzes voor alle partijen helder in beeld. Zo verlopen de gesprekken over de uitgangspunten sneller en zijn de gemaakte keuzes voor alle belanghebbenden inzichtelijk.

GEBRUIK MENGPANEEL BIJ TENDERS

Het mengpaneel kan ook door de gemeente worden gebruikt bij een tender/aanbesteding. Bij het formuleren van de indieningsvereisten/ tenderuitgangspunten kan men met behulp van het mengpaneel (intern) het gesprek voeren over beleidskaders, prioriteiten en mogelijke concessies. De centrale vraag is dan: Aan welke eisen moet nu een indiening voldoen en wat is realistisch om uit te vragen? Het helpt om intern scherp te krijgen welke schuiven of disciplines als “hard” uitgangspunt gelden en welke ruimte bieden voor marktinvulling. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling dat marktpartijen tijdens de tenderfase zelf aan de schuiven gaan zitten; dat zou kunnen leiden tot juridische onduidelijkheid en risico’s. Wel kan het mengpaneel waardevol zijn in een marktconsultatie voorafgaand aan de tender, als gespreksinstrument tussen gemeente, corporaties en marktpartijen. Zo ontstaat er gezamenlijk inzicht in wat haalbaar is en waar ruimte zit. Het mengpaneel is en blijft een hulpmiddel voor dialoog en afstemming, geen juridisch toetsingsinstrument.

DE NULLIJN VOOR UITLEGLOCATIES (GESTOELD OP GRONDGEBONDEN)

WONING DIFFERENTIATIE

Woondeal 2.0
(30% sociaal, 37% overig betaalbaar,
33% vrije sector).

DUURZAAMHEID

nadere afstemming
over BBL / Woondeal

BEELDKWALITEITSEISEN

Geheel geënt op
conceptuele woningbouw

AANTAL WONINGEN PER HECTARE



Rond 29 grondgebonden
woningen per hectare.

UITGEEFBAARHEID

Minimaal 46%
uitgeefbaar.

WATER- EN BODEMSTUREND

Voorzieningen in openbaar gebied,
niet op woning- of kavelniveau.



ENERGIESYSTEEM, NETBEWUST BOUWEN

Warmtepomp LWP, bodem
of op bestaand warmtenet.



PARKEREN

Geheel op maaiveld

TYPE WONINGBOUW

Grondgebonden - conceptuele
woningbouw

TOTSTANDKOMING EN LEESWIJZER MENGPANEEL

De aanzet voor het mengpaneel is door de bouwers / ontwikkelaars gedaan. Zij hebben samen gekeken wat vanuit hun praktijk nodig is voor een haalbare businesscase bij een standaard uitleglocatie. Zij hebben daarbij gekeken naar wat de afspraken zijn in de Woondeal. Die afspraken hebben zij vertaald naar gemiddelde programmakaders, op basis van eigen benchmarks. Deze zijn gepresenteerd als een nullijn.

Deze nullijn geeft een 'orde-grootte' aan, wat volgens de markt haalbaar zou zijn om het programma uit de Woondeal te realiseren. De gepresenteerde nullijn is gebaseerd op ontwikkeling van een uitleglocatie met grondgebonden woningen. Hierbij geldt de volgende disclaimer:

- Per plan zal deze nullijn verschillen; door verschillen in verwerving, sanering of extra maatregelen die bij gebiedsontwikkelingen noodzakelijk zijn.
- Mochten op die uitleglocatie ook appartementen gebouwd worden, dan geldt dat per grondgebonden woning voor een haalbare businesscase circa vier appartementen in de plaats moeten komen.
- Corporaties werken binnen de nullijn niet met een haalbare businesscase. Zij investeren in sociale huur (fors) onrendabel, uitgaande van een gemeentelijke sociale grondprijs. Afwijken van de nullijn betekent een nog grotere onrendabele investering en beperking van de investeringsruimte van corporaties.
- Gemeenten werken binnen de nullijn doorgaans ook met een (publieke) onrendabel top.
- Voor inbreidingslocaties geldt een andere nullijn. Deze gaan we de komende periode uitwerken.

GESPREKSTOOL EN CONCESSIES

Het mengpaneel is een gesprekstool. Het helpt het gesprek om te komen tot keuzes, waarbij alle partijen zichtbaar maken welke concessies zij doen. Zijn die evenwichtig? En goed uitlegbaar?

De schuiven van het mengpaneel helpen hierbij: stel dat je meer sociale huur of goedkope koopwoningen wenst in het programma, dan gaan die schuiven naar beneden. Dan nemen de opbrengsten voor de gebiedsontwikkeling af. Voor een haalbare businesscase moeten op andere aspecten dan schuiven de andere kant op geschoven worden. Dus compenseren! Dat kan dan bijvoorbeeld door te verdichtenof een lagere parkeernorm toe te passen, minder rendement te accepteren of meer subsidies toe te kennen. Hierover moet het gesprek gaan.

TOEPASSING VAN HET MENGPANEEL

Het mengpaneel kan in beginsel in elke fase van projectontwikkeling gebruikt worden; bij de start om tot een gezamenlijk programma van eisen te komen, en bij de (tussentijdse) aanpassing van plannen. Het mengpaneel geeft geen harde kaders, maar een richting. Het is ook niet de bedoeling om (lopende) plannen af te wegen tegen deze normen (en te heronderhandelen). Daarmee zou het mengpaneel tot norm worden in plaats van een hulpmiddel. Bovendien zou dit vertragend werken.
Bij de toepassing van het mengpaneel kunnen we ons de volgende aanpak in een aantal gespreksrondes voorstellen:

Ronde 1 (definities en nullijn): bij de start gaan partijen met elkaar na waar in het betreffende plan de nullijn ligt. Is dit het programma uit de woondeal? Welke dichtheden passen bij het plan? Wat vinden we van de parkeernorm? Tip is om die nullijn op te nemen in een Excel-rekenblad. Projectleiders van de Groene Metropoolregio kunnen hierbij helpen.

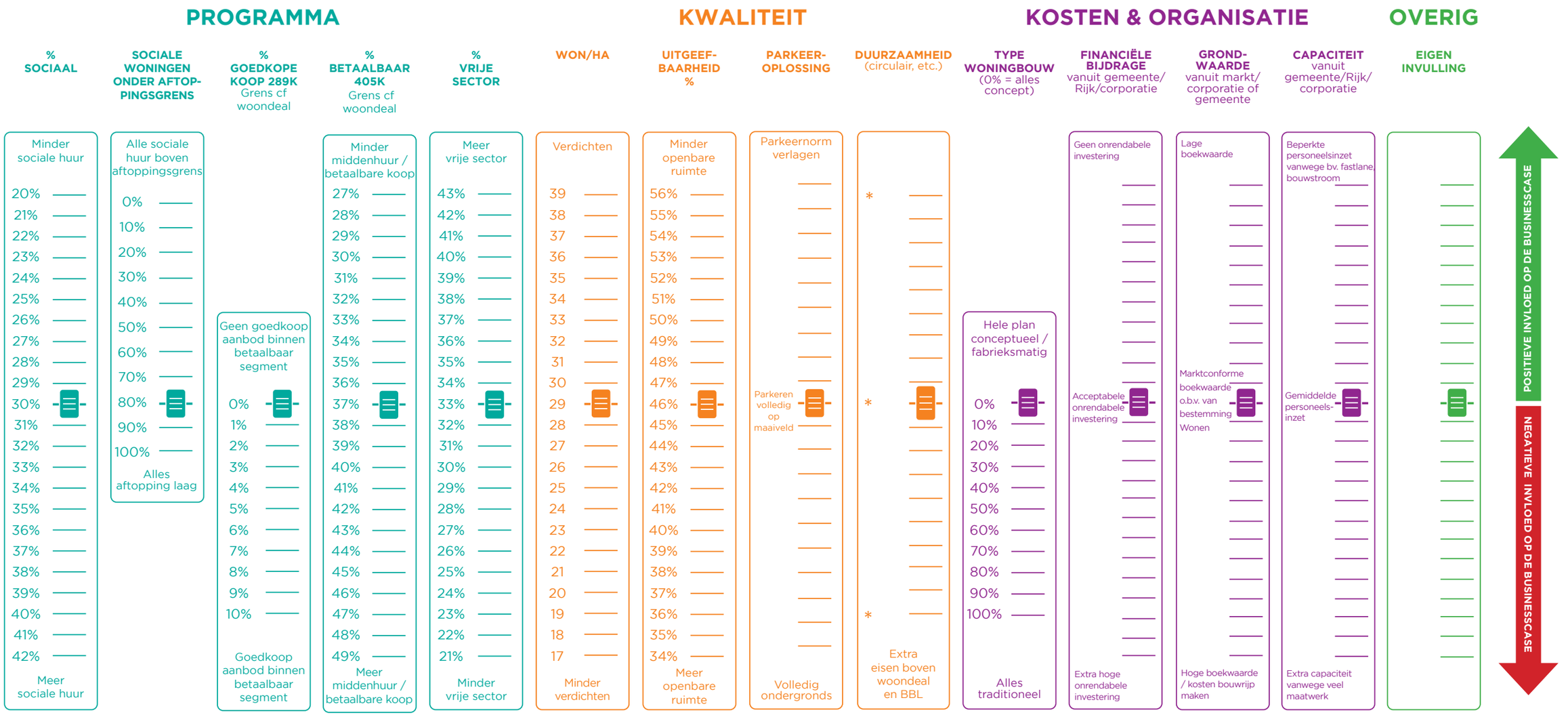
Ronde 2 (discrepanties in beeld): vervolgens geven partijen naar elkaar aan waar zij vastlopen in de gebiedsexploitatie en of er eventueel specifieke wensen en ambities zijn bij het betreffende plan, waarin de nullijn nog niet voorziet. Voor deze ambities kan de schuif met eigen invulling onder de kop Overig worden gebruikt.

Ronde 3 (komen tot schuiven): daarna gaan partijen met elkaar gestructureerd in gesprek door schuif voor schuif de mogelijkheden van concessies te bespreken. De afwegingen noteren partijen, zodat de keuzes ook in de toekomst uitlegbaar zijn. Uiteraard wordt er ook gerekend, om de schuiven onderbouwd te kunnen plaatsen ten opzichte van elkaar. Doel van dit gesprek is om tot een evenwichtig programma van eisen te komen.

Ronde 4 (presentatie): het resultaat kunnen partijen met het mengpaneel presenteren aan hun achterban; bijvoorbeeld de gemeenteraad. Het mengpaneel kan op deze wijze in de verschillende fasen van de gebiedsontwikkeling als gesprekstool worden ingezet om zo het project te volgen

Het mengpaneel is met veel inzet van leden van de Tempotafel tot stand gekomen: in het bijzonder dankzij de inzet van Tempomakers Daan Lemmers van Heijmans, Harold van Rooijen van Van de klok, Rob Boersma van Vivare, Twan Rikken van Oosterpoort en Bart Arts van VanWonen.

MENGPANEEL GRONDGEBONDEN UITLEGLOCATIES BASIS (DE NULLIJN)



*Ten aanzien van duurzaamheid en circulariteit vragen de afspraken in de woondeal nadere uitwerking en afspraken tussen gemeenten en marktpartijen. Zij gaan hierover nader in gesprek. De huidige woondealafspraken blijken nog onvoldoende houvast te bieden om de 'nullijn' adequaat te definieren.