

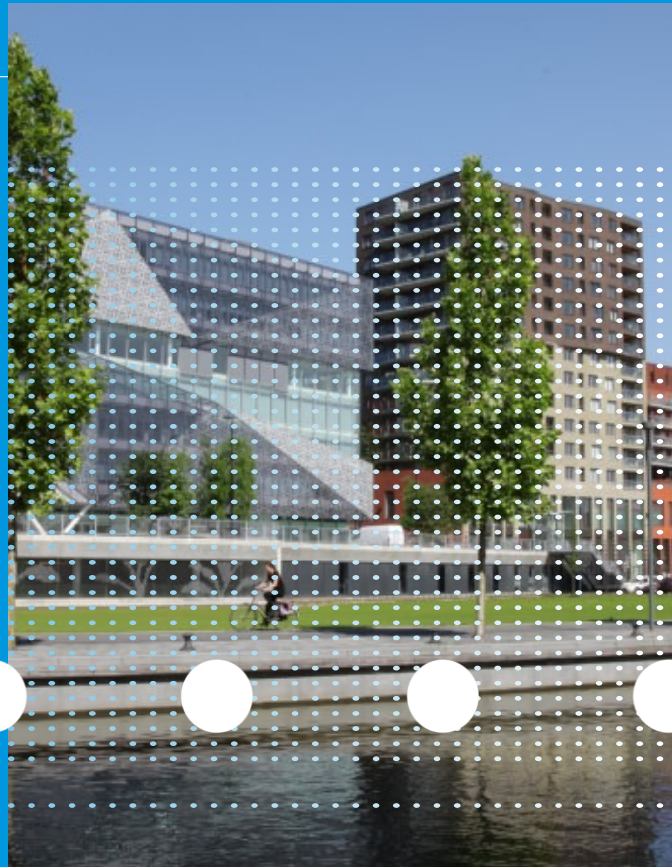
**stec**  
**groep**

Samenwerking op  
lokaal niveau

De pilot Nieuwegein



Esther Geuting



## Deze workshop

- Doel van de samenwerkingspilot
  - Aftrap Hans Adriani (wethouder Nieuwegein)
  - Denkrichtingen die we verder verkennen
  - Hoe sta je erin? En waarom?
    - Bart Dopper van Mitros
    - Bart Louw van Amvest
  - Vraag maar raak!
-

# Doelstelling

*'Hoe krijgt een gezin, met twee kinderen en een inkomen van 42.000 euro een grondgebonden woning van circa 800 euro in Nieuwegein?'*



# We spraken 11 partijen individueel over de samenwerking in Nieuwegein

- Zowel ontwikkelaars, beleggers als corporaties

wonam

mitros

vesteda

  
Bouwhuis Groep

sustay

  
PLAN  
VASTGOED  
creatief in vastgoed

  
Bouwinvest

MN

Jutphaas  
  
Wonen

AMVEST

  
PORTAAL

## Urgentie voor realisatie woningen voor middeninkomens wordt breed gevoeld

- Vrijwel alle partijen willen (extra) inzetten op meer woningen voor middeninkomens in Nieuwegein.
- Mate waarin partijen dit kunnen of willen doen en onder welke voorwaarden verschilt.



Nu actie ondernemen!

---

# Partijen werken nu al samen of staan open voor (nieuwe) samenwerking

- **Samenwerking voornamelijk gericht op de nieuwbouw**, maar locaties ontbreken.
- **Gespikkeld eigendom geen optie** → samenwerking op blokniveau (met het liefst eigen ingang) wel denkbaar.

Gespikkeld eigendom



Vier woongebouwen in Doorslagzone Nieuwgein.  
Combinatie sociaal, middenhuur en koop



## Er zit rek in

"Liever 70 meter en niet luxe dan kleine woning en heel luxe".

"Minder rendement mogelijk, maar hebben ook pensioenen in stand te houden".

"Grondruil mogelijk voor betere mix in de wijk".

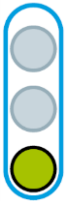
"We kunnen water bij de wijn doen, zoeken nu teveel de bovenkant op".

"Tenders zijn voor ons een no-go".

"samenwerken om combi's te maken op sociale huur en middenhuur".

# Wat wel doen, wat niet doen

Do's



Don'ts



Rendement	Programma van eisen (PVE)	Bouwkosten	Ambities
<ul style="list-style-type: none"><li>• Flexibele opstelling t.a.v. rendementseisen</li><li>• Maatschappelijk rendement laten meewegen</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Met iets minder genoeg nemen, basis moet goed zijn</li><li>• Oppervlakte voorop stellen</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Toepassing conceptbouw</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Focussen op betaalbaarheid en voldoende oppervlak</li><li>• Maatwerk-afspraken per project</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Blind staren op rendementseis</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Concessies doen op buitenruimte</li><li>• Te kleine woningen realiseren.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Architectonische hoogstandjes (hoeft niet op voorkant jaarverslag)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Stapeling (gemeentelijke) eisen en ambities op gebied van duurzaamheid etc.</li></ul>



# Geïdentificeerde richtingen voor verbeterde samenwerking en meer woningen voor middeninkomens



## 1. Verticale samenwerking

Alle partijen in de keten 'met de kaasschaaf' over eisenpakket



## 2. Horizontale samenwerking

met andere woorden: grondruil



## 3. Samenwerken 'buiten eigen straatje'

Meer samenwerking tussen corporatie en belegger, tussen ontwikkelaar en corporatie, tussen belegger en ontwikkelaar

We delen partijen in op basis van deze drie richtingen om tot concrete samenwerking te komen.

---

# Coalition of the willing o.l.v. gemeente Nieuwegein

- We willen in kleinere groepen resultaten boeken
  - Dit doen we in concrete deelprojecten
  - Partijen brengen locaties in, gemeente Nieuwegein beoordeelt locaties
-