

Nieuwe realiteit, nieuwe samenwerking!



Zo'n 28.000 huishoudens zijn geïnteresseerd om de komende jaren in de regio Haarlem te komen wonen. Hoe zorgen we ervoor dat er passend aanbod komt voor deze hoopgevende vraag? Is het een ongekende kans waar marktpartijen vanzelf op zullen inspringen? Of is er vanuit de overheid behalve facilitering meer nodig om de juiste woningen op de juiste plaats te krijgen? Is de nieuwe realiteit zorgelijk of zonnig?

Dat waren telkens terugkerende vragen tijdens de negende editie van Bouwend Haarlem. Ruim 170 betrokkenen bij de Haarlemse woningmarkt – architecten, projectontwikkelaars, banken, makelaars,

corporaties, financieel adviseurs en medewerkers, portefeuillehouders, raadsleden en ambtenaren van gemeente Haarlem, gemeenten in de regio, de provincie en het Rijk – kwamen op 20 maart naar de Zijlpoort om van gedachten te wisselen over de nieuwe realiteit.

Ongedeelde woonstad

Het voorzitterschap was in handen van François Lier, docent vastgoed en makelaardij aan de Fontys Hogeschool in Eindhoven. Als relatieve buitenstaander beoordeelde hij de situatie in Haarlem kundig en pragmatisch: "Eigenlijk hebben jullie een luxeprobleem. En door meer te gaan samenwerken, kunnen jullie van Haarlem een mooie ongedeelde stad maken."

Bouwend Haarlem zoekt elk jaar een verrassende locatie voor de bijeenkomst. Dit keer waren de genodigde welkom in de Zijlpoort, een van de nieuwe stadskantoren van de gemeente. Piet Eichholtz – die ooit in dit voormalige postkantoor werkte als geldteller – was onder de indruk van de metamorfose: "Ik herinner het mij als een morsig, donker gebouw en moet je nu kijken wat een fantastisch gebouw. Maar de toekomst is vooral dat we hier nu met zijn allen bij elkaar zitten."

Elke presentatie werd afgesloten met een muzikale samenvatting op rijm door standup musician Bart Kirs. In scherpe, humoristische bewoordingen haalde hij, zichzelf begeleidend op keyboard, razendsnel de essentie terug van hetgeen de spreker had verteld.



U kunt met bovenstaande inhoudsopgave direct naar de artikelen springen. Met de pijltjestoets pagina voor pagina.

Onderstreepte woorden zijn hyperlinks naar internetpagina's met extra informatie.



[Uit de gezongen samenvatting door Bart]

*Een nieuwe realiteit, Haarlem droom door
nieuwe samenwerkingen, samen ga je
ervoor. Een krachtig Haarlem, in
Amsterdams gebied match, share & learn,
anders werkt 't niet.*

*Groei als een boom eens buiten het hek!
Kom op Haarlem, doe eens gek!*

Joyce Langenacker
Wethouder Wonen

Nieuwe samenwerking: samen doen!

Joyce Langenacker noemde het thema van de bijeenkomst zeer actueel: "Deze week is de Herzieningswet aangenomen en dat betekent een nieuwe rol voor corporaties, gemeente en huurdersvertegenwoordigers. Na jaren van crisis komen nieuwe bouwprojecten nog moeizaam van de grond. Ook kleinschalige projecten hebben problemen met de financiering om de plannen vlot te trekken. We hebben elkaar dus hard nodig in deze nieuwe realiteit."

Woonvisie

De ambities van de gemeente Haarlem zijn hoog. In de woonvisie 2012-2016 staat dat Haarlem een duurzame, ongedeelde woonstad moet zijn en blijven. "Dat betekent iets meer duurdere woningen bouwen in Haarlem-Oost, en in West juist iets meer goedkopere", vindt Langenacker. "Aandachtspunten daarbij zijn vraaggericht bouwen, inzetten op betaalbaarheid en bevordering van doorstroming."

"Vraaggericht bouwen betekent nog veel meer kijken naar de eindgebruiker, kijken waar mensen in onze stad behoefte aan hebben", stelt de wethouder. De ultieme vorm van vraaggericht bouwen is zelfbouw:



"Haarlem is een van de meest aantrekkelijke steden voor zelfbouw, maar het is ons tot op heden nog niet gelukt om dat goed vorm te geven. We moeten de omgeving meer meenemen om per gebied te kijken wat daar het meest geschikt is om te bouwen."

Duurzame samenwerking

"Wanneer is deze bijeenkomst voor u geslaagd?", vraagt dagvoorzitter François Lier.

"In de zaal zitten veel verschillende partijen", antwoordt Langenacker. "Ik hoop dat zij willen samenwerken om de ambities voor de stad vorm te geven. Daarvoor is het soms nodig je kwetsbaar op te stellen: duidelijk aangeven waar je goed in bent en waarvoor je hulp van anderen kunt gebruiken."

De essentie van de nieuwe realiteit volgens Marco Kock, hoofd Productie HBB:

"Ik verwacht dat de gehele bouwkolom op (korte) termijn zal gaan inzien dat samenwerken en kennis delen, leidt tot een prettigere manier van samenwerken, waarbij niet in de laatste plaats meer kwaliteit wordt geleverd voor een scherpe prijs-kwaliteitverhouding."

Agenda Stad is een platform, een beweging van Rijk, steden, stedelijke partners, onderzoeksinstituten, praktijkmensen, enthousiaste stedelingen, met een verbinding naar de Europese 'Urban Agenda'. Met de agenda willen Rijk en steden laten zien dat de stad een cruciale plek is voor de oplossing van grote maatschappelijke opgaven.

De essentie van de nieuwe realiteit volgens Monique Kwaak, ontwikkelingsmanager Ymere:

"Als ontwikkelende corporatie moeten we meer met minder doen. Concreet betekent dit dat de focus van onze investeringen ligt op sociale woningbouw. De ontwikkeling van commerciële plinten en sociaal-maatschappelijke ruimten past niet meer binnen onze core business. Toch is dit wel wat een wijk aantrekkelijk maakt. Voor ons is het zaak om bij herstructurering met de juiste partijen allianties aan te gaan om toch zorg te dragen voor een gedifferentieerde, levendige wijk. Die ambitie houden we graag overeind."

Mark Frequin

Directeur-generaal Wonen en Bouwen ministerie van BZK

Versnelling via olifantenpaadjes

Aan Mark Frequin is gevraagd om de nieuwe realiteit voor Haarlem in breder perspectief te plaatsen. Hij begint zijn presentatie met de Agenda Stad, het project waarmee de belangrijkste issues voor steden in Nederland in kaart worden gebracht. De rijksoverheid gebruikt deze informatie ter voorbereiding op het EU-voorzitterschap in 2016 dat het thema stad heeft meegekregen.

Matching, sharing en learning zijn kernbegrippen uit de Agenda Stad. In een stedelijke omgeving is een match tussen het aanbod en de vraag van werk en woonruimte beter te realiseren. Moderne stadsbewoners willen steeds meer delen, niet alleen de relatief schaarse ruimte, maar ook hun auto of gereedschap. En de stad kan profiteren van de instroom van jonge, slimme, talentvolle mensen. Dit alles speelt sterk in de stad Haarlem. "Jullie hebben een geweldige formule, alles is aanwezig", zegt Frequin. "Maar even ter relativering: voor buitenlanders ben je Groot Amsterdam."

Veranderend landschap

Frequin vervolgt met een uiteenzetting over demografische en maatschappelijke ontwikkelingen die van belang zijn voor de vraag naar woningen. Er is een grote toename van eenpersoonshuishoudens en door de vergrijzing is er behoefte aan nieuwe woon-zorg-oplossingen. Verduurzamen van het vastgoed is van belang, vooral vanwege de betaalbaarheid: 30 tot 50 procent van de woonlasten bestaat uit energiekosten. En dan is er nog de ontwikkeling dat gezinnen met kinderen niet zoals vroeger naar elders vertrekken, maar in de stad willen blijven, waardoor de doorstroming stopt.

En al met al zet dat een grote druk op de woningmarkt. Maar probeer dat niet op te lossen met een woningbouwopgave, benadrukt Frequin. De markt van vraag en aanbod zal zijn werk doen en dat zal leiden tot meer flexibiliteit en keuzevrijheid voor woningzoekenden. "Er is een groeikans, dus go with the flow."

En financiering van nieuwe ontwikkelingen zal voorlopig niet op grote schaal uit het buitenland komen, verwacht Frequin. "Er is veel geld bij buitenlandse investeerders, maar die zijn vooral geïnteresseerd in kant-



Mark Frequin

en-klare projecten. Heel langzaam beginnen ze eraan te wennen dat ze misschien ook mee kunnen doen met de financiering van ontwikkeling."

Inspiratie

Frequin eindigt zijn presentatie met enkele voorbeelden van inspirerende projecten. Kluswoningen in een onverkoopbare flat in Amsterdam Zuidoost, vernieuwbouw in Nieuwegein, snel gerealiseerd dankzij regisserend opdrachtgeverschap, woningen in een kluskantoor in Den Haag of een CPO-project in Almere waar de zelfbouwers wonen alsof ze op vakantie zijn. Dergelijke 'olifantenpaadjes' kunnen ook in Haarlem voor versnelling zorgen, denkt Frequin. Zijn advies: "Denk buiten de gebaande paden."

Piet Eichholtz

Professor Universiteit Maastricht

Brainpower mobiliseren



Haarlem heeft een goede uitgangspositie voor het realiseren van woningen in de nieuwe realiteit. Dat stelt professor Piet Eichholtz, die gespecialiseerd is in financiering van vastgoed. Op de vraag of het buitenland de redder is van de woningbouwontwikkeling, antwoordt hij met een stellig nee. "We moeten het gewoon zelf doen. En dat is ook goed mogelijk. Haarlem is een geweldige stad, hier willen mensen wonen en dan valt er geld te verdienen."

Met demografische gegevens onderstreept Eichholtz zijn stelling. En er is in deze

regio grote vraag naar woningen, maar het aantal verleende bouwvergunningen valt nog steeds tegen. Hoe kan dat, vraagt de professor zich af, terwijl er in de periode tot 2040 in de stad Haarlem 15.000 huishoudens bijkomen en in de regio zelfs 28.000. Er moet dus iets gebeuren. Eichholtz: "Haarlem wil een ongedeelde stad zijn, dat is de fundering van het woningbeleid. Maar als je niet genoeg bouwt, dan kun je dat niet waarmaken. Dan zijn de schaarse woningen te duur voor onderwijzers, politieagenten en verplegers."

Kleiner bouwen?

De groei zit vooral in de eenpersoonshuishoudens. Daar moet je de producten dus op afstemmen, vindt Eichholtz. Bijvoorbeeld met woningen van 25 tot 30 vierkante meter. Die eenpersoonshuishoudens bestaan voor een groot deel uit ouderen. Ook daarop moeten producten zijn afgestemd, maar dat zijn niet perse seniorenwoningen. Veel ouderen blijven liever zitten waar ze zitten. In dat geval moet je, volgens Eichholtz, juist voor jongeren bouwen, of producten ontwikkelen waarmee je ouderen tot verhuizing kunt verleiden. Zoals bijvoorbeeld is gelukt in de wijk Ceramique in Maastricht. Wat werkt voor Haarlem, zal onderzocht moeten worden. "De markt kan niet passief afwachten, u bent daarin zelf leidend." Eichholtz ziet vooral kansen bij stedelijke

herbestemming, bijvoorbeeld in leegstaande kantoren. Wie moeten dat dan gaan ontwikkelen, wie zijn daar goed in? "Niet de traditionele bouwers, maar nieuwe, kleinere ontwikkelaars, maar die hebben geen geld", stelt Eichholtz nuchter. Financiering is een grote bottleneck. Daarom pleit Eichholtz voor de oprichting van een Financieringsfonds voor de Bouw, waarin bijvoorbeeld pensioenfondsen investeren. "Zo'n fonds kan de ontwikkelingsfinanciering ondersteunen, zolang een project nog geen stabiel verhuurd product is waarin andere investeerders interesse zullen hebben."

En de gemeente, wat kan die doen om woningbouw te stimuleren in deze nieuwe realiteit? Loslaten, is het devies. Eichholtz adviseert om op bepaalde plekken te werken met een negatief bestemmingsplan, waarin alles mag dat niet in strijd is met de Hinderwet en de Omgevingswet. "De realiteit is dat je als gemeente veel meer aan de markt moet overlaten. Daar zit de brainpower en die moet je mobiliseren. En niet alleen zeggen dat je het gaat loslaten, maar het ook écht doen!"

[Klik hier voor de presentatie.](#)

[Uit de gezongen samenvatting door Bart]

Gaat het buitenland ons redden? Vraag of idee. En het antwoord is simpel: gewoon nee! De grote ontwikkelaars, moeten de kleintjes helpen aan geld de gemeenten moeten van micromanagement af zo vertelt ook Piet: Haarlem moet anders, het roer moet om.

Stap af van elk bestemmingsplan is de clou of sta converteren naar woningen altijd toe. Dus laat los die markt, als een ander zijn kind en gebruik je brainpower voor je begint!

De essentie van de nieuwe realiteit volgens Ronald Huikeshoven, directeur AM Wonen

"Het ontwikkelen vanuit je eigen kracht en niet vanuit macht. Maar ook op zoek gaan naar nieuwe vormen van samenwerkingen met nieuwe en bestaande co-makers. Kortom niets is meer in beton gegoten, maar de insteek en wijze van samenwerken is afhankelijk van de opgave waarvoor we staan."



Huiswerk

Na de levendige discussie overhandigt Joyce Langenacker bloemen aan de sprekers en ze sluit af met de woorden: "We hebben een goed gesprek gehad. Hopelijk gaat dat tijdens de borrel nog verder."

Dagvoorzitter François Lier geeft alle aanwezigen nog wat huiswerk mee: "Er is behoefte aan praktische ideeën en ik ben ervan overtuigd dat u die heeft. Stuur uw ideeën naar m.d.graaf@haarlem.nl.

De essentie van de nieuwe realiteit volgens John C. van den Heuvel, Ontwikkelmanager BPD

"We moeten in kortere tijd producten kunnen aanbieden die door de markt gevraagd worden. Dat doen we door eenvoudiger procedures en kleinere series, die we sneller kunnen starten. Een andere nieuwe realiteit is dat we moeten constateren dat sommige partijen afhaken bij de afname van woningen en andere partijen zich aandienen."

In discussie



Na de twee inhoudelijke presentaties was het hoog tijd om onderling van gedachten te wisselen. Stoelen werden een kwartslag gedraaid en al snel vormden zich kleine gemengde groepjes van deelnemers die elkaar al discussiërend beter leerden kennen. Uit het geanimeerde geroezemoes kwam regelmatig een schaterlach boven drijven. Een mooie start voor verdere samenwerking.

Twee stellingen werden op deze manier uitgebreid besproken, waarna François Lier deelnemers uitnodigde enkele conclusies centraal te delen.

De Haarlemse ambities van ongedeelde woonstad zijn nog steeds actueel.

Wethouder Ruimtelijke Ordening Jeroen van Spijk, net twaalf weken in functie, noemt de woonvisie zeker actueel. Hij vindt dat deze doelstelling ook niet helemaal aan de markt kan worden overgelaten.

"In sommige wijken van de stad gaat het vanzelf, maar er zijn hier ook gebieden waar extra uitdagingen liggen."

Grischa Lowinsky, directeur bij Elan Wonen, waarschuwt dat je bij de ongedeelde stad wel haalbare doelstellingen moet neerzetten: "In een wijk met veel sociale woningbouw is het wel haalbaar ook woningen in het segment net daarboven neer te zetten. Maar je moet daar geen villa's gaan bouwen."

Van verschillende kanten komt de reactie dat een ongedeelde stad verder gaat dan alleen wonen. Het gaat ook om werkgelegenheid en voorzieningen.

In de nieuwe realiteit bepaalt de markt het woonprogramma.

Jan Henk Kroos van de Rabobank denkt dat de markt inderdaad de bepalende factor is, maar dat de gemeente wel de opdracht heeft om het woonprogramma voor bepaalde doelgroepen te sturen. "Maar uiteindelijk heeft de markt het laatste woord.

En daarom is het goed om te faciliteren dat de markt meer mogelijkheden krijgt."

Ex-raadslid Evert de Jongh betreurt het dat (collectief) particulier opdrachtgeverschap in Haarlem nog niet goed van de grond is gekomen. "Wat dat betreft kunnen we hier nog veel leren van de aanpak in de gemeente Den Haag."

Mark Frequin (BZK) noemt het een misverstand dat de markt alles bepaalt, maar de overheid bepaalt het ook niet. "De markt functioneert als een vliegwiel, als de overheid niet te traag reageert op de ontwikkelingen."

Jacqueline van de Sande van Beaumont Communicatie vat de discussie mooi samen: "Marktpartijen kunnen natuurlijk bouwen wat ze zelf willen. Maar de gemeente heeft toch een rol en het is interessant om samen te onderzoeken waaruit die rol precies bestaat."

Wat was voor u de essentie?



Jeroen van Spijk
Wethouder Ruimtelijke
Ontwikkeling Haarlem

"De essentie van de nieuwe realiteit is voor mij dat we met het ingetreden economisch herstel daadkrachtig gaan bouwen in Haarlem. Er is een grote roep om meer woningen. De overheid treedt daarbij faciliterend op. Dit houdt in dat we kansen zoeken en initiatiefnemers de ruimte bieden. Zo creëren we beweging op de woningmarkt. En dat is nodig omdat de samenleving verandert en het woningaanbod niet meer past bij de wensen van nu."

"Uit de presentaties bleek dat er volop kansen liggen in Haarlem. We hebben kavels en we hebben kopers. We staan op het punt om de toenemende vraag en het aanbod bij elkaar te brengen. Als overheid is onze rol daarin dat we verbindingen leggen, zodat nieuwe initiatieven kunnen starten."

Ontwikkelaars kloppen alweer steeds vaker bij ons aan met hun plannen. Haarlem is klaar voor verdere groei."



Sabine Ophorst
Directeur Particulieren Rabobank
Haarlem en Omstreken

"In de nieuwe realiteit staat het individu meer centraal. Mensen willen zich onderscheiden, meer hun eigen ik laten zien, maar tegelijkertijd ergens bijhoren. Het individu heeft wensen en het is belangrijk om daar goed naar te luisteren en daarop te anticiperen."

Op dit symposium bleek dat 28.000 huishoudens in de regio Haarlem willen wonen, echt gigantisch. Dat biedt kansen voor heel veel beweging, en dat zal vooral van marktpartijen moeten komen. Als Rabobank zetten we ons in om lokale initiatieven van de grond te krijgen."

Dat doen we bijvoorbeeld door samen te werken met Elan Wonen in het project kluswoningen. En nu er steeds meer mensen zijn met flexibele arbeidscontracten moeten we daar als bank ook in meegaan. Niet denken vanuit de oude kaders, maar meedenken en meegaan in die vernieuwingen."



Muk van Ravels
Coördinator team regionale wo-
ningmarkt Stadsregio Amsterdam

"In de nieuwe realiteit is de positie van woningcorporaties rigoureuus veranderd. En ook de grote ontwikkelaars hebben flink moeten inboeten. Als stadsregio praten we steeds minder met die partijen over investeringen. Nu de ergste crisis voorbij is en de druk om te bouwen weer toeneemt, is het zoeken naar partijen die snel van start kunnen gaan. De nieuwe ontwikkelaar die innovatief durft te denken. Professor Eichholtz stelde dat vanwege de enorme vraag in deze regio, het stimu-

leren van woningbouw niet nodig is. Maar wij zien toch nog terughoudendheid bij bouwers om het tempo op te voeren. Het is een zoektocht naar nieuwe spelers, die willen en kunnen omgaan met de nieuwe manier van ontwikkelen. De stadsregio en de gemeentes zoeken daarin ook naar hun nieuwe rol als facilitator."

De essentie van de nieuwe realiteit volgens Sandra Roozen, manager Strategie en Communicatie Pré Wonen:

"Partijen hebben elkaar nodig in het belang van de burger en de stad. Zet tijd en energie in op vinden van gezamenlijk belang en werken vanuit eigen deskundigheid, rekening houdend met de eigen belangen. Stap over ego, schaduw en standpunt heen, luister en begin het gesprek."

Colofon

Tekst: Christine van Eerd

Fotografie: Yvonne Mul

Vormgeving: Mediabureau Haarlem