

VERSNELLINGSOPGAVE IMPULS VOOR MARKT VAN BETAALBARE WONINGEN

De 'Versnellingsopgave woningbouw', waarvoor het kabinet één miljard euro uittrekt, moet het tekort aan betaalbare woningen helpen oplossen. Namens Rho Adviseurs denken Jos van Jole en Frits Dinkla mee over snellere procedures en de haalbaarheid van financiële businesscases. 'Betaalbaar en snel in binnenstedelijk gebied is geen eenvoudige opgave.'



Frits Dinkla

*Projectleider gebiedsontwikkeling / financiering /
planeconomie Rho Adviseurs*



Jos van Jole

*Regiomanager Zuid-Nederland
Rho Adviseurs*

Het is een opgave waarvoor alle partijen een stapje harder moeten lopen. Ook bij Rho Adviseurs bepaalt de versnellingsopgave veel afspraken in de agenda. Vanuit de RVO is het expertteam Woningbouw samengesteld. De vijftien deskundigen van dit team, onder wie Frits Dinkla, helpen gemeenten om hun aanvraag zo goed mogelijk voor te bereiden, zodat ze voldoen aan de criteria die het Rijk stelt. Projecten die goed scoren op noodzaak, effectiviteit, efficiëntie en urgentie maken een grotere kans om voor de regeling in aanmerking te komen. Van de zestig gemeenten die met hun project meedongen naar het eerste deel van de beschikbare subsidie heeft Dinkla er 25 bijgestaan. 'Een aanvraag goed indienen, is best ingewikkeld. Wij helpen gemeenten hun huiswerk goed te maken.'

Als het om urgentie gaat, scoren projecten in de Randstad hoog. Van Jole: 'Logisch, want de nood is daar écht heel hoog.' Maar ook op de andere criteria moeten projecten voldoende punten halen,

waarbij de financiële onderbouwing een factor van belang is. Marktpartijen mogen niet profiteren van de grote bedragen die deze regeling beschikbaar stelt. Dat geldt als 'ongeoorloofde staatssteun'. Belangrijk dus om de financiële voorwaarden vooraf goed te toetsen. Dinkla: 'Voor ons als adviseurs is deze versnellingsregeling een mooie manier om te excelleren'

Wat is de uitdaging bij deze versnellingsopgave?

Dinkla: 'De combinatie van snelheid, betaalbaarheid en kwaliteit. Na de afronding van de VINEX-locaties ontstond er discussie over de locaties waar grootschalige woningbouw gerealiseerd zou moeten worden. Daarbij is gekozen voor duurzaam ruimtegebruik, dus geen weilanden meer volbouwen maar binnenstedelijk verdichten en transformeren. Dat zijn altijd al ingewikkelde en kostbare ingrepen. Vaak gaat het om transformaties van centrumlocaties of stationsgebieden. Daar komt veel bij kijken. Niet alleen

de verwerving van duur vastgoed, maar ook de inpassing in het verkeerssysteem, het creëren van ruimtelijke kwaliteit en het verkrijgen van draagvlak bij de omwonenden en de gemeenteraad. Daarom duren deze projecten vaak lang. Om voor de subsidie in aanmerking te komen, moet de eerste woning er binnen drie jaar staan en de laatste binnen tien jaar.'

Hoe haalbaar is dat?

Van Jole: 'Aan de bouwkant valt weinig tijdswinst te boeken, maar aan de voorkant kun je processen versnellen. De gemeente Breda rekende uit dat ze gemiddeld driehonderd dagen nodig had om met ontwikkelaars te komen tot een haalbaar plan. Zij streefde ernaar dat in honderd dagen te kunnen. Als Rho Adviseurs hebben wij in deze 'versnellingsopgave' meegewerkt aan een aantal grote binnenstedelijke projecten. Het lukte! Met een integraal proces dat de gemeente samen met ontwikkelaars is ingegaan, blijken kortere procedures haalbaar.



FRITS ZAKELIJKE TERUGBLIK

Belangrijkste moment: Te veel om op te noemen; maar misschien wel dat ik gezond ben

Mooiste deal: Voorlopige gunning centrumplan Hendrik Ido Ambacht

Beste bijeenkomst: Studiedag Grondbeleid en Praktijk

Corona: Het is wat het is

Wie heeft je geïnspireerd: Rutte in de persconferenties gedurende de eerste Corona-golf

Top 3 projecten: Noordpoort Meppel, Suikerzijde Groningen, Vlietpark Roosendaal

Welke app het meeste gebruikt: Spotify

Beste Zakenboek: Fantoom groei

PERSOONLIJKE TERUGBLIK

Mooiste moment: Geen speciaal moment; ik geniet elke dag

Sportief hoogtepunt: Winst in golftoernooi

Topserie Netflix: Queen of the South

Beste Boek: Hotel Europa

Beste tv-programma: Opl en Studio Sport

Vakantie: Te lang geleden

Corona: Het is wat het is

Meest gelachen: Oude film van The Pink Panther

Wat maakte de meeste indruk: Corona

ZAKELIJKE VOORUITBLIK

1 Wat zijn jouw plannen voor 2021: Leuke projecten blijven doen; meer publiceren en relatiebeheer

2 Grootste uitdagingen: Balans werk/privé

3 Wat staat in elk geval op de planning: Financiering gebiedsontwikkeling en

fondsvorming

4 Wat ga je komend jaar anders aanpakken: Ik zou het niet direct weten: hopen dat ik mijn collega's vaker fysiek kan zien.

PERSOONLIJKE VOORUITBLIK 2021

1 Wat ga je anders doen dan in 2020: Wederom proberen een paar kilo's kwijt te raken

2 Wat staat absoluut in je agenda: Als Corona het toelaat vliegen naar een ver land

3 Goed voornemen: Balans werk/privé

4 Waar ga je meer tijd en aandacht aan schenken? Waaraan minder: Meer sporten Minder app's/ ipads/TV



AAN DE BOUWKANT IS WEINIG TIJDWINST TE BOEKEN, MAAR AAN DE VOORKANT KUN JE PROCESSEN VERSNELLEN

Daarvoor moet je als gemeente - nog voordat er een eerste plan is - je wensen op papier zetten ten aanzien stedenbouw, mobiliteit, groen en programma. De ontwikkelaar zet daar vervolgens zijn ideeën naast en samen werken zij aan een visie waarin alle verschillende facetten op elkaar aansluiten. Zo kom je heel snel tot een breed gedragen en haalbaar plan.'

Je staat ook corporaties bij. Welk advies heb je voor hen?

Van Jole: 'Ook zij kunnen aan de voorkant processen versnellen. Met de verduurzamingsopgave staan zij voor grote transformaties in hun woningbezit.

Met de 'Rho versnellingsbak' geven we handreikingen voor kortere processen daar naartoe. Maak vooraf slimme en strategische keuzes in procedures, combineer projecten en regel bepaalde onderzoeken, vergunningen en ontheffingen in één keer voor de totale opgave. Dat werkt efficiënter en dus sneller.'

Wat was de taak van het expertteam?

Dinkla: 'De criteria uitwerken die beoordelen of een project voor de versnellingssubsidie in aanmerking komt. Ik ben vooral ingezet vanuit mijn expertise op het financiële vlak. Met name of de onderbouwing en omvang van het gemeentelijke tekort aannemelijk zijn en in welke mate daarin excessieve componenten zitten. Zo is er altijd veel discussie over bovenwijkse investeringen, zoals de kosten van stedelijke invalswegen of bruggen die ook belangrijk zijn voor andere delen van de stad. Het is niet rechtvaardig om die volledig in de subsidieaanvraag mee te rekenen. De toegekende subsidies gaan



Wij managen verandering. Dat is de uitdaging van ons vak

versnellingsopgave neemt eigenlijk een voorschot op de nieuwe Omgevingswet, waarin kortere procedures en integraal samenwerken het uitgangspunt zijn.'

Wat is de kunst in dit vak?

Dinkla: 'Niet alles tegelijk willen, maar stap voor stap op je doel afgaan en soms ook een stap terug doen als er onvoldoende commitment blijkt te zijn. Bij gebiedsontwikkeling heb je te maken met veel verschillende betrokkenen: professionals uit allerlei disciplines, maar ook bewoners. Je moet al die werelden kunnen begrijpen.'

Van Jole: 'We zijn een intermediair tussen marktpartijen en de gemeente. Het wordt ingewikkeld als allerlei belangen samenkomen. Binnenstedelijke gebiedsontwikkeling kent de grootste uitdagingen, omdat je de bestaande structuur aantast en veranderingen nu eenmaal voor iedereen lastig zijn, zeker in je eigen 'achtertuin'. Wij managen verandering. Dat is de uitdaging van ons vak.'

uitsluitend naar gemeenten die hebben laten zien hoe zij met dat geld hun woningtekort effectief aanpakken.'

Wat maakt dit proces van woningbouwversnelling voor jullie als adviseurs boeiend?

Dinkla: 'Deze opgave geeft echt een impuls aan de markt voor betaalbare woningen. Het werkt als een vliegwiel voor projecten die er anders ook wel zouden komen, maar nu sneller worden opgepakt. Voor ons is zo'n versnelling een mooie manier om te excelleren.'

Van Jole: 'Dingen kunnen altijd beter. We streven ernaar om elk volgend advies net even slimmer te doen. Deze

JOS ZAKELIJKE TERUGBLIK

Belangrijkste moment:

Mooiste deal: Gebiedsontwikkeling vml. Nibbit-fabriek Breda

Beste bijeenkomst: Webinar 'Van uitstellen naar versnellen' samen met gemeente Breda georganiseerd

Corona: Zakelijk weinig impact tot nu toe, uitdagend voor de organisatie van Rho

Wie heeft je geïnspireerd: Mijn vrouw die na de Corona uitbraak haar business tot nul zag zakken en twee weken later door puur ondernemerschap dat had omgezet naar new business en qua omzet in een snel stijgende lijn.

Top 3 projecten: Gebiedsvisie Bavel, Nibbit Breda, Villa Trianon

Welke app het meeste gebruikt: LinkedIn

Top 3 projecten: Gebiedsvisie Bavel, Nibbit Breda, Villa Trianon

PERSOONLIJKE TERUGBLIK

Mooiste moment: Familie bbq einde van de zomer

Sportieve hoogtepunt: Snowboarden in Hinterglemm

Topserie Netflix: Undercover

Beste tv-programma: Zondag met Lubach

Vakantie: Camper vakantie in Frankrijk

Corona: Onderwijzer zijn voor mijn kinderen

Meest gelachen: Carnaval

Wat maakte de meeste indruk: Alles rondom corona, niet kunnen zien van m'n ouders

ZAKELIJKE VOORUITBLIK

1 Wat zijn jouw plannen voor 2021: Zorgen dat we ondanks corona mooie projecten blijven doen, zelfde omzet blijven draaien en daar samen een hoop lol aan beleven.

2 Grootste uitdagingen: Leiderschap en teambuilding op afstand

3 Wat staat in elk geval op de planning: Mooie projecten

PERSOONLIJKE VOORUITBLIK 2021

1 Wat ga je anders doen dan in 2020: Niks, we zijn lekker bezig zo

2 Wat staat absoluut in je agenda: Carnaval

3 Goed voornemen: Geen

4 Waar ga je meer tijd en aandacht aan schenken? Waaraan minder: Balans is goed zo, geen aardverschuivingen daarin