

Woningmakers Drechtsteden

Woningmakers Drechtsteden is een initiatief in de Drechtsteden om de marktpartijen in de woningbouw te verbinden, en gezamenlijk met de overheden in de Drechtsteden te gaan samenwerken.

In De Drechtsteden worden nog structureel te weinig woningen gebouwd om aan de vraag van woningzoekenden te kunnen voldoen. In de groeiagenda is een ontwikkelingsstrategie neergelegd die gestoeld is op de pijlers wonen, werken, infrastructuur en energietransitie. De kwaliteiten van wonen in de nabijheid van water, groen, historische stad en evenementen in de zuidelijke randstad moeten meer benut worden en bieden unieke kansen voor de ontwikkeling van de regio Drechtsteden.

Deze *Handreiking* is een uitnodiging tot gesprek met marktpartijen, overheden en iedereen die mee wil doen om samen de schouders onder de woningbouwambitie te zetten. De uitkomst van deze gesprekken wordt vervolgens vastgelegd in een *Manifest Woningbouw Drechtsteden* van de marktpartijen.

Uitgangspunt is dat we allemaal hetzelfde doel hebben, om voldoende passende woningen te bouwen voor bewoners en nieuwkomers. Dat vraagt nieuwe vormen van samenwerking.

Doel

Doel van de Woningmakers is om realisme en versnelling in de ambitie van het realiseren van 25.000 woningen te brengen. Momenteel worden te weinig woningen gebouwd, en ook kwalitatief past het aanbod niet bij de vraag. Wij willen dat iedereen die in de Drechtsteden een woning zoekt (en ook nieuwe Drechtenaren die nu nog buiten de regio wonen) een passende woning kan vinden.

Nieuwe vormen van samenwerken: van grip naar flow

Wij willen stimuleren dat er meer structurele verbindingen ontstaan tussen de relevante spelers in de woningbouw, tussen marktpartijen onderling (corporaties, ontwikkelaars en makelaars) en tussen marktpartijen en overheden. De Woningmakers Drechtsteden staan voor het faciliteren van nieuwe verbindingen en het leggen van contacten tussen al deze spelers in de woningbouw. Want de woningbouwopgave komt alleen tot stand als alle spelers coöperatief samenwerken.

Motto en kernwaarden

Ons motto is:

Samen sterk voor een goed huis voor iedereen

Onze Kernwaarden zijn:

De nieuwe samenwerkingsvorm kenmerkt zich door

Vertrouwen, Inspiratie en Collegiale Afstemming, DOEN en realiseren.

Hoe willen we dit realiseren?

De kracht van het collectief benutten

Om te kunnen samenwerken moeten we elkaar als eerste goed kennen. De Woningmakers regelen ontmoetingen op een frisse positieve manier met het vizier gericht op het aangaan van hechte verbindingen. We doen dit in de vorm van workshops, netwerkbijeenkomsten, een congres, een nieuwsbrief en op korte termijn een “rondje langs de velden” te organiseren. Deze ontmoetingsmomenten zijn een middel om het collectief te voeden en gezamenlijk draagvlak te creëren, maar ook dat de Woningmakers namens het collectief de dialoog voert met de wethouders en ambtenaren van de overheden. We willen zo een steen(tje) bijdragen aan een constructieve sfeer van samenwerking.

Helderheid bieden over haalbaarheid

De nieuwe woningen moeten op nieuwbouwlocaties komen. Deels kan dat op gemeentelijke grond, maar voor een belangrijk deel gaat het ook om realisatie of transformatie van gronden die in private handen zijn. Investeringsbereidheid bij marktpartijen ontstaat vooral als er helderheid ontstaat waar woningen gebouwd mogen worden, en onder welke voorwaarden. Als overheden die helderheid geven, kunnen marktpartijen de haalbaarheid van deze locaties onderzoeken en vergroten en investeren. Onderdeel van de financiële en ruimtelijke haalbaarheid is ook het onderzoek naar doelgroepen en de bijbehorende woningtypologieën.

Wij nodigen de overheden uit deze kaders te ontwikkelen en dragen er graag aan bij. De Woningmakers voegen graag realisme en praktijkkennis toe aan de woningbouwprogrammering. Hoe vergroten we het aantal haalbare locaties, wat is de (lokale) woningbouwbehoefte, welke doelgroepen zien we daar wonen, en welke woningen kunnen we daar dan realiseren? Wat is daar voor nodig en wat betekent dit voor de buurt, wijk of stad? Hoe kunnen we met slimme vormen van samenwerking de bouw versnellen? We bereiken graag overeenstemming dat we samen (overheid en marktpartijen) volgens deze programmering kunnen gaan bouwen. Een gezamenlijk commitment dat we met elkaar – marktpartijen en overheden – op die manier de schouders onder de woningbouwopgave van de Drechtsteden gaan zetten.

De woningbouwopgave in de Drechtsteden is complex en intensief: goeddeels binnenstedelijke ontwikkelingen in een gebied met veel milieueisen, oude gebruikers die wellicht moeten verhuizen en plangebieden die woonrijp gemaakt moeten. De Woningmakers willen (uiteindelijk) graag naar een organisatievorm waarin alle partijen (publiek en privaat) hun expertise inbrengen, risico's dragen en gezamenlijk de schouders onder de woningbouwopgave willen zetten.

Participatie

25.000 woningen bouwen heeft een mega-effect op de omgeving. Dit stelt grote eisen aan een goede participatie. Uitgangspunten zijn dat omwonenden vroeg en eerlijk zijn betrokken, dat ontwikkelaars hun gedachten zeer serieus nemen. Doel is dat omwonenden begrijpen dat de ontwikkeling op deze manier zijn beslag krijgt, of hun suggesties nou terugkeren in het plan of niet (niet altijd zijn suggesties van betrokkenen uitvoerbaar). Voorafgaand aan participatie is voor de deelnemers duidelijk hoe het speelveld er uit ziet: wat staat open voor discussie en wat niet.

In de samenwerking tussen marktpartijen en gemeenten worden principes afgesproken waar goede participatie aan voldoet, en zo wordt er gewerkt.

Wat vragen we van u?

We staan nog aan het begin van de opgave om pakweg 25.000 woningen te gaan ontwikkelen. We geloven in het succes van het eindresultaat maar het vraagt een andere uitvoering dan tot op heden. We hebben in de Drechtsteden goud in handen maar dan moeten we dat wel zien en gaan benutten. Onze collectieve ervaring, de wil om die samen te brengen en de manier waarop we onze samenwerking invullen, gaat enorm helpen in de versnelling. Althans dat is onze gedachte. Met een kleine groep hebben we mogen ervaren hoe leuk het kan zijn om dit initiatief te starten. Het smaakt naar meer en dat gunnen we ook u. Aan u om deze handreiking te aanvaarden. Door bijvoorbeeld het bezoeken van één van de evenementen die we gaan organiseren en daar actief bij te dragen. Maar het begint met uw goede zin om de woningbouwambitie samen aan te gaan, in plaats met uw eigen organisatie. Pakt u de handschoen op?

Lijst van ondersteuners

(Corporaties, Makelaars, Ontwikkelaars.)

Bouwend Nederland — Peter Huizer;

BPD — René Schepers;

Heijmans — Jaap van Oeveren;

Trivire — Tinka van Rood;

Woonkracht10 — Erwin Zwijnenburg;

Waltmann Makelaars — Dorith Kools;

Aanvullen — wie doet met ons mee?

...