

Marktconsultatie Host-City Beekbergsebroek - 11 maart 2025

Inleiding

De gemeente Apeldoorn gaat groeien naar minimaal 180.000 inwoners en wil daarom veel nieuwe woningen toevoegen. Het accent hierbij ligt op de gebieden Binnenstad, Spoorzone, Kanaalzone (BSK) en de Stadsrand-zuid. Host-City Beekbergsebroek zal de eerste fase zijn van een ontwikkeling van 2.000 tot 3.000 woningen, en mogelijk meer, in de Stadsrand-zuid.

Host-City is een project dat voortkomt uit een initiatief van het ministerie van BZK. Het ministerie wil het snel plaatsen van flexwoningen, ook op tijdelijke locaties, stimuleren. Er bleek terughoudendheid bij o.a. corporaties om deze woningen te kopen wanneer er geen zicht is op langlopende (30 jaar) exploitatiemogelijkheden. Om die reden creëerde het ministerie van BZK in Nederland meerdere Host-Cities. Een Host-City bestaat uit een vaste kern met permanente woningen met daaraan toegevoegd hostkavels waarop flexwoningen van elders herplaatst kunnen worden en worden verhuurd. Het concept gaat er vanuit dat de flexwoningen in eigendom blijven van de oorspronkelijke eigenaar, maar verhuurd worden door een lokale corporatie aan lokale woningzoekenden.

Host-City Beekbergsebroek gaat bestaan uit een vaste kern van 300 woningen en 200 hostkavels. Het ministerie, lokale corporaties en de gemeente tekenden daartoe een contract waarin staat dat de vaste kern en de eerste ontwikkelvlek voor 50 hostkavels voor 1 januari 2029 gereed moeten zijn.

De gemeente heeft een robuust stedenbouwkundig raamwerk ontworpen waarbinnen bouwvelden zijn gelegen. De gedachte is dat de gemeente het bouw- en woonrijpmaken van de openbare ruimte van het raamwerk verzorgt en dat er samenwerking wordt gezocht met marktpartijen om invulling te geven aan de bouwvelden waarop de vaste kern te realiseren. Van de 300 vaste kernwoningen zullen er 77 ontwikkeld worden door een lokale corporatie als sociale huurwoning. De gemeente denkt één of meer partijen te gaan selecteren voor de overige vaste kern woningen. De corporaties hebben aangegeven bereid te zijn, wanneer er door de gemeente partij(en) zijn geselecteerd, met deze partijen ook een mogelijke samenwerking te verkennen.

Tijdens deze marktconsultatie hoort de gemeente graag hoe marktpartijen tegen het voorstel aankijken. Deze informatie dient als input voor de later op de stellen tender.

Wat hebben we opgehaald?

Algemeen

- *Marktpartijen geven aan dat snel meer duidelijkheid over de verdere ontwikkelingen in de Stadsrand-zuid wenselijk/nodig is. Zowel ontwikkelende partijen als toekomstige bewoners willen weten wat zij verder kunnen verwachten rondom Host-City. Voorkom "eilandvorming" en houdt rekening met wat er verder gaat komen, zowel ruimtelijk, programmatisch als organisatorisch.*
- *Welke bewonersgroepen zijn geïnteresseerd in woningen in een geheel nieuw te ontwikkelen gebied? Doe een goede doelgroepenanalyse en zet in op eisen (bijv. t.a.v. duurzaamheid) en het realiseren van woningen passend bij de juiste doelgroep(en). Onderzoek ook voor welke doelgroepen het bijvoorbeeld geen probleem is dat er voorlopig geen voorzieningen komen in het gebied.*
- *De hostkavels binnen de ontwikkeling zijn een onzekere factor. Wat komt er aan type woningen en hebben deze woningen kwaliteit? Is er zekerheid dat er woningen gaan komen?*
Reactie gemeente Apeldoorn: De flexwoningen die op hostkavels geplaatst worden moeten voldoen aan het Bouwbesluit (thans BBL). Deze woningen worden niet getoetst aan gemeentelijke welstandseisen.
De gemeente mag de ontwikkelvlekken doorschuiven naar een andere locatie binnen de zuidrand. Wanneer er geen beroep op de hostkavels wordt gedaan, dan kunnen de ontwikkelvlekken worden bebouwd/toegevoegd aan de vast kern.
- *Stap snel af van de naam Host-City. Zorg voor een "sterke eigen identiteit" en een goede branding van het totale gebied en van Host-City. Gedacht kan bijvoorbeeld worden aan het thema: water. Kijk naar koppelkansen met aspecten als hittebestendigheid en recreatie.*

- *Goed dat de gemeente marktpartijen nu bevroegt. Blijf dat doen, we kunnen in elke fase meerwaarde leveren. Dit kan o.a. bijdragen aan het besparen van tijd.*
- *De stroomvoorziening moet vooraf zijn geborgd en/of het plan moet er zelf in voorzien. Dit moet vooraf duidelijk zijn.*
- *Betrek partners als het Waterschap en Liander vroegtijdig.*
- *Zorg voor een duidelijke definiëring van begrippen. Wat wordt verstaan onder flexwoningen, fabrieksmatig gebouwde woningen en termen als biobased?*

Raamwerk en bouwvelden

De gemeente heeft een stedenbouwkundig raamwerk opgesteld voor Host-City met een robuuste openbare ruimte met daarin bouwvelden. Er wordt gestreefd naar een balans tussen diversiteit en eenheid in de woningbouw. Daarnaast wordt gekeken naar een samenhangende beeldkwaliteit en hoe verschillende woonvelden zich tot elkaar verhouden.

Bij de indeling van de bouwvelden is door de gemeente bedacht om sociale huur in aparte bouwvelden te positioneren. De corporaties zien aparte bouwvelden als positief en hebben daarbij aangegeven dat een meer verspreide verdeling van hun bouwvelden door het gebied wenselijk is.

Wat is de visie van marktpartijen ten aanzien van het voorgestelde raamwerk?

- *Het raamwerk wordt gezien als een heldere, efficiënte en bruikbare structuur. Oproep: bied wel voldoende flexibiliteit voor nadere uitwerking/invulling, kader de bouwvelden niet verder in om maximale vrijheid in het vervolgproces te behouden.*
- *Het raamwerk zou nog robuuster mogen; voeg meer groen en landschappelijk kwaliteit toe.*
- *Borg goede ruimtelijke aansluitingsmogelijkheden met de verdere planontwikkeling.*
- *Maak de bouwvelden (per partij) niet te klein, kijk vanuit het bredere kader en zorg voor uitwisselbaarheid.*
- *Voor kleinere marktpartijen zijn kleinere bouwvelden en/of het kunnen bebouwen van deelvelden juist wenselijk.*
- *Grotere partijen hanteren soms een minimaal aantal te ontwikkelen woningen.*
- *Borg een goede kwaliteit van de bouwvelden. Leg de groenstructuur vooruitlopend op de komst van de eerste woningen aan.*

Woningbouwprogramma

De gemeente heeft als doel een divers woningbouwprogramma te realiseren binnen Host-City, met een mix van sociale, middeldure en dure woningen. In de vaste kern worden 300 woningen gerealiseerd, waarbij 77 woningen (sociale huur) worden toegewezen aan Apeldoornse woningbouwcorporaties. Alle woningen die op de hostkavels komen zijn sociale huurwoningen en worden verhuurd aan reguliere woningzoekenden.

- *Waarom zoveel appartementen? Kies voor meer grondgebonden woningen.*
- *Over het verdelen van sociale huurwoningen zijn marktpartijen het eens met de corporaties dat deze beter meer verspreid kunnen worden over het gebied. Dit draagt bij aan meer inclusiviteit en een gevarieerdere wijk. Er is wel verschil van inzicht of de corporatiewoningen eigen bouwvelden zouden moeten hebben of dat ook menging binnen bouwvelden mogelijk moet zijn.*
- *De kwaliteit van de bouwvelden wordt ook bepaald door de verdeling van de doelgroepen over de velden en menging van de woningtypes: kader de mogelijkheden per woonveld daarom niet te veel in.*
- *Geef invulling aan het woningbouwprogramma na een gericht marktonderzoek met doelgroepenanalyse.*
- *Kies bij appartementengebouwen, zeker voor senioren, voor minimaal 4 lagen, een lift en goede voorzieningen.*

Verschijningsvormen en kwaliteit fabrieksmatig gebouwde woningen

De gemeente ziet fabrieksmatig bouwen als een manier om de bouwsnelheid te verhogen en de planning te halen. Daarnaast sluit fabrieksmatige bouw ook aan bij het contract met het ministerie van BZK, waarin fabrieksmatige bouw als voorkeur wordt genoemd, maar niet als harde eis. Fabrieksmatig bouwen betekent echter niet dat er containerwoningen worden geplaatst.

De gemeente zet in op een gevarieerde wijk met een sterke beeldkwaliteit. Voor de vaste kern wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld.

- *Variatie in grootte en uitstraling is belangrijk.*
- *Niet elke fabriek kan dezelfde variatie aanbieden in bijvoorbeeld type dak, wel/geen dakkapel of locatie voordeur.*
- *Maak rijwoningen standaard en hetzelfde, en zorg voor variatie met de twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen.*
- *Gebruik bewezen concepten.*

Duurzaamheid (biobased en bodem- en watersturend)

De gemeente streeft naar duurzaamheid in de ontwikkeling van Host-City. De voorkeur is biobased bouwen en een bodem- en watersturend ontwerp. De gemeente ziet biobased bouwen als een manier om stikstofuitstoot en klimaatimpact te verminderen en tegelijkertijd een duurzaam beeldkarakter te realiseren. Daarnaast wordt uitgegaan van kruipruimteloos bouwen en dat delen van de achtertuinen in bepaalde periodes van het jaar nat kunnen zijn.

- *Sommige marktpartijen stellen dat waterstromingen dicht onder het maaiveld beperkingen opleggen aan de bouwtechniek en mogelijk conflicteren met biobased bouwmaterialen.*
- *Er wordt ook gewezen op de lagere thermische massa van biobased woningen, wat kan leiden tot een hogere stroomvraag voor verwarming en koeling.*
- *Marktpartijen vragen zich af waarom biobased bouwen zo stellig als uitgangspunt wordt neergezet en zij pleiten voor een flexibeler benadering. Als alternatief wordt aangegeven uit te gaan van "Het Nieuwe Normaal".*
- *Biobased woningen hebben een goede uitstraling en zijn ruimtelijk goed inpasbaar.*
- *Wat betreft de bodem- en watersturende aanpak, erkennen marktpartijen het belang van een goede waterregulering en pleiten ze voor een integrale samenwerking met het waterschap.*
- *Er zijn zorgen over het verkooprisico van woningen in een "natte wijk" en marktpartijen stellen voor om deze aspecten vroegtijdig met kopers en doelgroepen af te stemmen.*
- *De gemeente kan in het Omgevingsplan bepalen hoeveel procent van de tuinen verhard mag worden.*
- *Een ander aandachtspunt is het bouwproces, waarbij marktpartijen benadrukken dat de wadi's al in werking moeten zijn voordat de woningen worden opgeleverd, om overlast en schade te voorkomen.*
- *Ga uit van bewezen concepten, zeker wanneer je snelheid wilt maken.*

Mobiliteit en parkeren

De gemeente overweegt een parkeerhub als mogelijke oplossing, waarbij centraal parkeren kan bijdragen aan meer gebruik van duurzame vormen van mobiliteit en een kwalitatieve leefomgeving met minder auto's in de straten. Daarnaast wordt erkend dat het gebied beperkte openbaar vervoersvoorzieningen heeft, waardoor het grotendeels een autowijk zal worden. De gemeente onderzoekt of de parkeerhub financieel haalbaar is en of het toegevoegde waarde heeft voor de wijk, waarbij reacties van marktpartijen worden meegenomen in verdere uitwerking.

- *Er zijn veel twijfels over de toegevoegde waarde van een parkeerhub en de haalbaarheid ervan in Host-City. Kopers en corporaties willen niet betalen voor de extra kosten van een gebouwde parkeerplaats. Wie zou het gebouw gaan exploiteren? Binnenstedelijk is dat al een lastige opgave, hier is gebouwd parkeren ook niet nodig.*
- *Parkeerhub kan leiden (soms alleen in beleving) tot langere loopafstanden naar de woning, dit wordt minder gewaardeerd.*
- *Er is geen hub nodig voor dure (grondgebonden) woningen omdat bewoners van dit type woning doorgaans bij hun huis willen parkeren.*
- *Parkeren uit het zicht, in binnenhoven werkt doorgaans goed.*
- *Locatie buiten de stad, zonder voorzieningen en dicht bij snelweg geeft meer autogebruik en vraagt een passende parkeernorm.*
- *Wanneer door groei van de wijk er wel voorzieningen komen en wanneer door een veranderd denken over mobiliteit het autogebruik afneemt, kan het aantal parkeerplaatsen mogelijk verminderen. Is het een idee tijdelijk overloop- en bezoekersparkeerplaatsen bijv. op een ontwikkelvlak voor hostkavels te realiseren?*

- *De keuze voor mobiliteitsoplossingen hangt ook af van de doelgroep die in de wijk komt wonen. Als de wijk zich richt op jongeren en ouderen kunnen beperkte openbaar vervoersverbindingen problematisch zijn, omdat deze doelgroepen vaak minder gebruik maken van een eigen auto. Er wordt voorgesteld om in een vroeg stadium leefstijlonderzoek te doen om de daadwerkelijke parkeerbehoefte af te stemmen op de bewoners.*

Samenwerking, rollen en taken

De gemeente wil de samenwerking met de marktpartijen zo organiseren dat snelheid en efficiency in het proces wordt gewaarborgd. Een belangrijke vraag voor de gemeente is met hoeveel partijen de 223 woningen in de tender worden ingevuld. Woningbouwcorporaties zijn bereid om samenwerkingen te onderzoeken, zodra marktpartijen bekend zijn.

De inbreng van de aanwezigen varieert hierover.

- *A. Gemeente doet snel een partnerselectie voor één partij die de gehele ontwikkeling in samenwerking met de gemeente gaat realiseren. Dit zou inclusief bouw- en woonrijpmaken van het raamwerk kunnen.*
- *B. Het raamwerk biedt een goede basis voor een heldere taakverdeling tussen gemeente en marktpartijen. De woonvelden worden ontworpen en gerealiseerd (incl. bouw- en woonrijpmaken) door een beperkt aantal marktpartijen.*
- *C. Laat het raamwerk inclusief bouwvelden (eventueel in samenspraak met geselecteerde partijen) door de gemeente uitwerken tot een verkavelingsplan, waarna partijen de woningen realiseren en de gemeente het volledige gebied bouwrijp maakt. Genoemde variant hierbij: de gemeente koopt de woningen in bij een bouwer en laat de woningen in de markt zetten.*
- *De mening over het minimaal aantal te realiseren woningen per partij varieert van geen minimum, minimaal 50 woningen tot de totale ontwikkeling.*
- *Een geïntegreerde aanpak biedt meer kans op snelheid. Anderen benoemen daarbij ook meer kans op procesrisico's.*
- *Het gezamenlijk belang moet centraal staan bij de keuze van een partner.*

Planning, snelheid en risico's

Er is een strakke planning voor Host-City. De vaste kern woningen en het eerste bouwveld voor de hostkavels moeten uiterlijk op 1 januari 2029 gereed zijn. Om deze deadline te halen, wordt onderzocht hoe snelheid in het proces kan worden geborgd. De gemeente ziet verschillende risico's die de planning kunnen beïnvloeden, zoals stikstof, netwerkcongestie, veranderende marktomstandigheden en juridische procedures tot aan de Raad van State.

- *Een paar maanden uitstel kan funest zijn voor een fabriek, zij hebben continuïteit in de bouwstroom nodig.*
- *Woningen moeten op tijd worden besteld. Woningafwerking kan normaal gesproken nog tijdens het bouwrijpmaken worden geregeld, maar bij fabrieksmatige bouw moet dit al in een vroeg stadium vast liggen.*
- *De meeste tijd zit niet in het bouwen, maar in de fasen ervoor, zoals planning en voorbereiding, waardoor de totale tijdswinst bij fabrieksmatig bouwen beperkt kan zijn, hoewel werken met bestaande concepten ook in de voorfasen kan versnellen*
- *Fabrieksmatig bouwen kan leiden tot afhankelijkheid van een beperkt aantal fabrikanten. Risico is vertraging als een fabriek uitvalt.*
- *Betrek marktpartijen vroeg in het proces en maakt de tenderprocedure niet te strikt.*
- *De gang naar de Raad van State kan de planning aanzienlijk vertragen. Voorgesteld wordt om vroegtijdig een globaal kaderplan vast te leggen, zodat de uitvoering al kan starten terwijl de details later verder worden ingevuld. Dit voorkomt onnodige vertragingen in de bouwfase.*
- *Leg bij de verdeling van de risico's deze neer bij de partijen die ze het beste kan beheersen. Marktpartijen kunnen bepaalde garanties bieden, maar hiervoor is voldoende flexibiliteit nodig.*
- *Om risico's te beperken moeten onderzoeken naar stikstof en netcongestie voor de tender zijn afgerond. Marktpartijen kunnen inspelen op mogelijke beperkingen door oplossingen te bieden zoals emissieloos bouwen en netbewust bouwen.*
- *Er gaat veel tijd verloren door afstemming en escalaties wanneer partijen het oneens zijn. Zorg voor korte lijnen met bijvoorbeeld een projectdirecteur met bevoegdheden en een één loket gedachte (bijvoorbeeld omgevingstafel).*
- *Het vastleggen van duidelijke kaders met bestuurlijk mandaat voorkomt verstoringen tijdens de uitvoering.*

- *Wanneer er vanwege de snelheid een bouwplicht wordt opgelegd, zal dit impact hebben op de keuze van partijen om in te schrijven. Partijen zullen de risico's ervan afwegen en mogelijk afhaken.*

De gemeente heeft planningsscenario's geschetst en vraagt hierop reacties.

- *De meeste partijen vinden dat een vroegtijdige betrokkenheid van de markt een groot voordeel is, zoals voorgesteld in planningsvariant 1. Variant 3 wordt in overwegende mate als onrealistisch beschouwd, hoewel een bouwtijd van een halfjaar als haalbaar wordt gezien. De meeste tijd gaat zitten in de planvormings- en voorbereidingsfase.*

Tenderprocedure

De gemeente vraagt tips.

- *Het aanbieden van een volledig uitgewerkt uitvoeringsplan in de tender beperkt de flexibiliteit van marktpartijen.*
- *Stel doelen. Als het hogere doel duidelijk is, kunnen marktpartijen alternatieve oplossingen voorstellen.*
- *Strikte eisen beperken de flexibiliteit en kunnen conflicteren met andere randvoorwaarden.*
- *Als een kant-en-klaar uitvoeringskader wordt getenderd, ontstaat het risico dat er weinig flexibiliteit is. Wanneer risico's bij marktpartijen worden gelegd, moeten deze ook in staat worden gesteld deze risico's zelf te beheersen.*
- *De gemeente moet de durf hebben los te laten en marktpartijen de ruimte te geven zelfstandig beslissingen te nemen.*
- *De tenderprocedure moet niet te strikt worden ingevuld, maar samenwerking stimuleren en marktpartijen uitdagen tot innovatieve oplossingen.*
- *Zorg voor een vroege selectie van een partner, zodat problemen tijdig kunnen worden gesignaleerd en opgelost.*
- *Beperk het aantal tenders en aanbestedingsprocedures en bundel deze. Dit draagt bij aan een efficiëntere samenwerking en minder complexiteit in de uitvoering.*
- *Blijf ons betrekken bij de verdere uitwerking van de planning en één partij stelde voor de tenderprocedure vooraf door marktpartijen te laten toetsen.*
- *Zorg ervoor dat niet meerdere 'poortjes' na elkaar moeten worden doorlopen, maar dat voordat de tender wordt uitgezet, alle poortjes van de gemeente al langs zijn gegaan.*
- *Het gezamenlijk belang moet voorop staan bij de selectie van een partner.*
- *De tenderprocedure moet goed doordacht zijn en eventueel een integrale oplossing voor energie bevatten.*