

Verslaglegging Startbijeenkomst

Project	Partnerselectie Hoogbouw Ede-Zuid
Bijeenkomst	Startbijeenkomst
Datum	21 mei 2025

1. Introductie

De getoonde presentatie wordt in samenhang met dit verslag gepubliceerd bij de Nota van Inlichtingen. Dit verslag is complementair aan deze presentatie, gepubliceerde leidraden en bijlagen. Beoordelingscommissie stelt zich voor.

2. Opgave (Gemeente Ede & Woonstede)

De bijeenkomst start met een voorstelronde van de aanwezigen, waarbij de beoordelingscommissie vanuit Woonstede en de gemeente Ede zich introduceert.

De ontwikkeling van Hoogbouw Ede-Zuid is geen 'klassieke' gebiedsontwikkeling. Hoewel het gaat om een fysieke herontwikkeling, staat de sociale opgave nadrukkelijk centraal en spelen er uiteenlopende belangen.

In het voortraject is de samenwerking tussen gemeente en Woonstede cruciaal. De betrokken partijen geven aan dat zij de samenwerking zien als een proces van "vooruit struikelen": al doende leren, aanpassen en verbeteren. Om dit richting te geven zijn vanuit Woonstede en de gemeente een aantal samenwerkingsprincipes geformuleerd:

1. **Solidariteit:** waarbij het gezamenlijk belang en de gemeenschappelijke doelen leidend zijn
2. **Subsidiariteit:** verantwoordelijkheden daar worden belegd waar deze het beste tot hun recht komen
3. **Transparantie:** heldere communicatie over rollen, belangen, doelen, en begrip voor elkaars perspectief
4. **Eigenaarschap:** eigenaarschap over de verantwoordelijkheden, doelen en ambities
5. **Volhouden en volharden:** het is een langjarig project en daarmee een inzet met een lange adem tot 2040 en daarna.

De inhoudelijke opgave wordt gekenmerkt door een stevige sociale component. De leefbaarheid in de wijk staat momenteel onder druk. Woonstede heeft daarnaast een aanzienlijke verduurzamingsopgave in dit gebied. De gemeente legt vanuit haar rol extra nadruk op de kwaliteit van de openbare ruimte. Ondanks eerdere interventies is de beoogde impact tot op heden nog onvoldoende gerealiseerd, wat de urgentie van de opgave onderstreept. Impact is daarmee een terugkerende term, alles wat gebeurt binnen en rondom het gebied moet impact hebben. De gemeente en woonstede zijn daarom trots dat hierbij expliciet het uitgangspunt wordt gehanteerd om "ongelijk te investeren voor gelijke kansen".

Voor de opgave van HEZ zijn er duidelijke harde kaders meegegeven in de leidraden. Zo geldt bijvoorbeeld een parkeernorm van 1, is er aandacht voor goede verbindingen met het station en wordt gestuurd op een verschuiving in het woningprogramma van 93% sociaal naar circa 50% sociaal. Naast de gedeelde stukken kan het ontwikkelkader Stad Ede worden gebruikt als waardevolle richting. Dit document wordt ter inspiratie gedeeld.

De planning wordt door Woonstede als strak en ambitieus gekarakteriseerd omdat deze voortborduurt op reeds genomen (sloop)besluiten en afspraken die gemaakt zijn met bewoners.

2.1 Vragen Opgave

Vraag: wat is de rolverdeling tussen Woonstede en Gemeente? Hoe hebben jullie elkaar gevonden?

Antwoord: In de samenwerking tussen Woonstede en de gemeente wordt het belang van een sterke relatie benadrukt. Deze relatie is in de afgelopen periode opgebouwd. Er wordt gewerkt vanuit openheid: belangen worden expliciet op tafel gelegd en besproken. Een goed functionerend kernteam is essentieel, maar daarnaast vraagt de opgave ook om draagvlak en overtuigingskracht richting de achterban. Kenmerkend voor de samenwerking is dat er naast duidelijke taakafspraken ook veel “grijze gebieden” bestaan, waarin gezamenlijk optrekken noodzakelijk is. Om dit te faciliteren is er een vaste gezamenlijke werkdag ingesteld in het buurthuis.

Vraag: Waarom is het IKC uit de opgave gehaald?

Antwoord: In de afbakening van de opgave zijn bewuste keuzes gemaakt. Zo is het programma voor onderwijs buiten de scope van deze aanbesteding gehouden. De reden hiervoor is dat men de complexiteit beperkt wil houden en daarmee het aantal geschikte partijen voor de opgave groter houden. De te selecteren partner denkt nog steeds mee met de visie over het geheel en dus de inpassing van het IKC binnen het plangebied, de realisatie van het IKC valt echter buiten de scope en zal apart in de markt gezet worden.

Vraag: Hoe worden de huurders betrokken en hoe staan zij er in?

Antwoord: De betrokkenheid van huurders krijgt veel aandacht. Begin vorig jaar is gestart met het opstellen van een sociaal plan, dat zorgvuldig en in samenwerking is ontwikkeld. Dit plan voorziet in zowel financiële ondersteuning als begeleiding en wordt als royaal ervaren. De respons vanuit huurders is overwegend positief, mede doordat het plan perspectief biedt op een sprong in wooncarrière. Belangrijk onderdeel is de terugkeergarantie: voor alle bewoners is ruimte gereserveerd om terug te keren. Veel huurders zijn echter ook blij om naar een nieuw gebied te mogen verhuizen. Ook omwonenden reageren in het algemeen positief; er is vooral opluchting dat er daadwerkelijk stappen worden gezet.

Vraag: De renovatie is buiten de scope gelaten? Waarom?

Antwoord: Ten aanzien van de scope is besloten om de renovatieopgave vooralsnog buiten beschouwing te laten. Er is nog geen concrete invulling gegeven aan de mate waarin renovatie zal plaatsvinden. Wel wordt erkend dat deze opgave in de toekomst relevant is, met een verwachte start rond 2034. Woonstede gaat in principe met bestaande partners kijken of deze renovatieopgave opgepakt gaat worden. De plinten van te handhaven gebouwen vallen eveneens buiten de huidige scope; alleen de plinten van nieuwbouw worden meegenomen.

Vraag: veel bewoners verhuizen van de ene uitdagende wijk naar de andere uitdagende wijk? Hoe worden deze ondersteund?

Antwoord: Een belangrijk aandachtspunt is hoe bewoners zich ontwikkelen wanneer zij naar andere wijken verhuizen. De betrokken partijen geven aan dat de problematiek niet locatiegebonden is en dat bewoners ook na verhuizing begeleiding blijven ontvangen. Het uitgangspunt is dat mensen niet worden losgelaten, maar actief worden ondersteund in hun verdere ontwikkeling.

3. Procedure

De procedure is terug te vinden in de presentatie en uitgebreid toegelicht in de leidraden.

3.1 Vragen

Vraag: Waarom is er als testcase gekozen voor Parkhart en niet voor Hoge Tuinen (eerste deelgebied wat opgepakt gaat worden)?

Antwoord: we willen voorkomen dat marktpartijen al inhoudelijk aan de slag gaan en beginnen met tekenen. De testcasus is bedoeld om het voorgestelde proces/aanvliegroute en samenwerkings- en denkwijze van de marktpartijen te beoordelen.

Vraag: Wie voert de GREX?

Antwoord: dit is nog niet vastgesteld, in principe de gemeente, maar kan ook anders worden ingevuld. Dit willen Woonstede en de gemeente samen met de te selecteren partner gedurende de haalbaarheidsfase verkennen en invullen.

Vervolg vraag: als er een tekort ontstaat hoe wordt hiermee omgegaan?

Antwoord: Er is door de gemeenteraad een bandbreedte vastgesteld om een tekort te dekken. Tegelijkertijd wordt verwacht dat optimalisatie met de markt en mogelijke subsidies nog invloed zullen hebben op de uiteindelijke businesscase. De ontwikkeling zal gefaseerd plaatsvinden, waarbij de GREX naar verwachting volgend jaar wordt geopend. Wanneer een deelontwikkeling haalbaar blijkt, maar het geheel niet, zullen partijen in overleg treden. Dit vraagstuk maakt nadrukkelijk onderdeel uit van de haalbaarheidsfase en ligt nog niet vast.

Vraag: als na de haalbaarheidsfase blijkt dat er geen haalbaar plan is? Wat is er dan voor de marktpartij geregeld? Kan de intentieovereenkomst gedeeld worden?

Antwoord: Voor het geval de ontwikkeling niet haalbaar blijkt te zijn wordt er een vergoeding toegekend van €50.000. De insteek blijft altijd om samen tot een haalbaar plan te komen omdat dit in het belang is van alle partijen, er zijn ook opties om een gedeelte van een haalbaar plan te gebruiken als startpunt. Tot op heden hebben eerdere partnerselecties steeds geleid tot haalbare plannen.

Vraag: in de selectiefase wordt een reflectie uitgevraagd en in de dialoofase wordt pas het team & motivatie uitgevraagd. Kunnen deze omgewisseld worden?

Antwoord: De toelichting hierbij is dat met name 'team & motivatie' als cruciaal wordt gezien en daarom pas in een later stadium met een beperkt aantal partijen wordt uitgediept. Hiervoor worden verschillende gesprekken gevoerd. In de reflectie is daarentegen weer voldoende ruimte om ervaring van het team weer te geven om op de opgave te reflecteren.

