

Bijlage 1.) Notitie afspraken woningbouwafstemming

I Inleiding

In deze notitie wordt ingegaan op nieuwe sturingsmogelijkheden voor de woningbouwafstemming en –stimulering in de RGA, als gevolg van de huidige slechte marktsituatie. Om dit in beeld te brengen is in december 2010 afgesproken, dat de kwantitatieve en kwalitatieve noodzaak tot afstemming voor de periode t/m 2016 wordt geanalyseerd, dat effecten van financiële verevening worden verkend, dat voorstellen worden ontwikkeld voor optimalisering van de woningbouwproductie en dat een doorkijk voor de langere termijn wordt gegeven.

Er heeft ambtelijk uitwisseling plaatsgevonden met alle gemeenten en het kwaliteitsteam heeft een advies gegeven. Aan de hand daarvan heeft met de afzonderlijke wethouders overleg plaats gevonden. Daarna is in een drietal rondes midden-zuid, noord en oost met wethouders besproken welke afspraken moeten worden gemaakt. Deze oplegnotitie is een resultante van hetgeen in de gespreksnotitie met bijbehorende stukken, het overleg met de wethouders en de vergadering van het POW van 18 februari j.l. aan de orde is gesteld. De vertegenwoordigers van de provincies Drenthe en Groningen in het POW hebben zich bij de voorliggende notitie aangesloten.

Probleemschets

Uit de pessimistische planning (circa 2200 per jaar) van woningbouw van de gemeenten blijkt dat ten opzichte van de vastgestelde marktopname capaciteit van 2900 woningen per jaar een totaal tekort van globaal 60 miljoen euro zal ontstaan. Er van uitgaand dat na 2016 de opname capaciteit weer op het niveau van 2900 woningen per jaar zal zijn.

Wanneer uitgegaan wordt van een aanhoudend negatief marktscenario van 1500 woningen (bruto) tot 2016 en daarna wordt gerekend met het historische gemiddelde van 2000 woningen (bruto) per jaar, dan loopt het tekort op tot 170 miljoen euro. In 2030 zijn in dat geval 5000 van de nu geplande woningen niet gebouwd. Een verdere verslechtering is denkbaar wanneer er sprake is van een negatieve ontwikkeling van parameters (bijv. verlaging opbrengststijging van de grondexploitatie o.a. stijgende rente; zie ook bijlage 05).

II Bevindingen/conclusies

De recent onderzochte woningbouwbehoefte blijkt veel hoger te liggen dan de aantallen die momenteel in werkelijkheid worden gebouwd. Veel gemeenten verwachten op korte termijn 2012/2013 verbetering, maar een onderbouwing daarvoor ontbreekt. Ingeschat wordt dat op termijn wel enig herstel zal plaatsvinden, maar dat zal zeker niet hoger zijn dan het historische gemiddelde van de laatste 10 jaar. Dit betekent dat de boeggolf die nu reeds is ontstaan waarschijnlijk nooit zal worden in gelopen.

De meeste gemeenten geven aan de huidige situatie te kunnen overzien en in de hand te hebben. De ene gemeente heeft daarbij meer dan de andere, plannen gereduceerd en/of financieel moeten afboeken. Er worden over het algemeen alleen nog maar kleine plannen gemaakt en de kwaliteit wordt steeds belangrijker.

Wanneer de vraag aan gaat trekken, zullen gemeenten aan de zuidkant van de stad het beter doen en meer woningen bouwen als gevolg van hun betere marktpositie. Dit kan scheefgroei in de regio veroorzaken. Voor vooral de ontwikkeling van Meerstad zal dit nadelig kunnen zijn.

Wanneer de huidige negatieve trend van aantal gebouwde woningen doorzet, zullen er meer gemeenten zijn die financiële problemen krijgen.

Afstemming

Alle gemeenten zien het belang van afstemming en hebben ieder hun eigen aanpak daarin. Niet alle bestuurders vinden het nodig met de burens af te stemmen. Uit het bijgevoegde afstemmingsschema (zie bijlage 2) is te zien op welke wijze iedere gemeente er mee omgaat en welke (gezamenlijke) acties er uit af te leiden zijn. Voorgesteld wordt dat het vooral gaat om programmatische afstemming voor de kortere termijn. Voorkomen kan worden dat gemeenten in dezelfde categorieën bouwen en dezelfde kwaliteit hanteren.

Bovendien wordt voorgesteld afspraken te maken om het toevoegen van nieuwe locaties (>25 woningen) voorinvesteringen en nieuwe harde plancapaciteit alleen in overleg met regio toe te staan.

Nieuwe ontwikkelingen, zoals bijvoorbeeld vertraging of aantrekken van de woningbouw kunnen op termijn de reden zijn om opnieuw af te stemmen. Afhankelijk van de ernst van de nieuwe ontwikkeling is het mogelijk dat dan een kwantitatieve afstemming zinvol is.

Afstemming met marktpartijen in regionaal verband heeft tot nu toe niet plaats gevonden. Juist in slechte tijden kan de invloed van een marktpartij groot zijn en de doorslag geven een project toch voort te zetten. Overheden gaan hier relatief omzichtig mee om. Afstemming met deze partijen lijkt zinvol als het gaat om uitvoeringsstrategie, differentiatie regionaal aanbod en anticiperen op marktherstel.

Ook de afstemming met woningbouwcorporaties verdient de aandacht, onder andere wat betreft het maken van concrete afspraken.

Optimalisering woningbouw

Het is opvallend dat ook in slechte tijden plannen met een bijzondere kwaliteit beter lopen dan “gewone” plannen. Alle reden om er daarom extra aandacht aan te besteden. Veel gemeenten onderzoeken reeds de diverse mogelijkheden. Gekeken wordt naar nieuwe concepten, kwaliteitsverhoging, niches e.d. Zo blijkt Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (C.P.O.) een gewilde vorm van bouwen te zijn. Het aanjagen van dit soort ideeën vanuit de regio verdient versterking. Ook zijn zaken als innovatie van het bouwproces, het bouwen van energievrije woningen of het verbeteren van de verdien capaciteit van een plan, onderwerpen waar iedere gemeente wel enigszins mee bezig is. De regio kan helpen deskundigheid te bundelen en gemeenten te informeren. Ook strategische combinaties met het Programma Regiopark (groen/blauwe investeringen) kunnen een belangrijke impuls betekenen voor het woningbouwprogramma. Het opzetten van een website voor de regionale marketing kan hierbij een positieve werking hebben.

Financiën

Op rijksniveau zijn financieringsstromen m.b.t. woningbouw vrijwel allemaal opgedroogd. Het is juist nu denkbaar om daar op regionaal niveau wel inzet op te plegen.

Er zijn twee gedachtelijnen:

- Inzet van middelen vanuit het Regiofonds

Hiervoor is een aantal ideeën ontwikkeld die verdere uitwerking behoeven, o.a. het herzien van plannen, het verdunnen van plannen, kwaliteitsverhoging van locaties, het dekken van plankosten bij niet meer uitvoerbare plannen. Uiteraard moet het hier gaan om voorstellen die een meerwaarde hebben voor de woningbouwversnelling. In de huidige situatie is er geen aanleiding om tot financiële verevening over te gaan (zie bijlage 6).

- Instellen van een subsidie voor starters

Dit zou een lening kunnen zijn om starters te helpen het laatste deel van hun benodigde financiering te overbruggen. Dit zou via een revolverend fonds geregeld kunnen worden. De gemeenten Assen en Groningen hebben hier positieve ervaringen mee op gedaan.

Het op regionaal niveau afspraken maken over financieringsarrangementen met banken ter ondersteuning van de inzet van middelen is een optie die nader moet worden onderzocht.

Lange termijn

Het bedenken van een langere termijnvisie voor de kwantiteit en de kwaliteit van de woningbouw is op dit moment, gezien alle onzekerheden, buitengewoon moeilijk. Veel zal afhangen van de ontwikkelingen in de komende jaren. Op welk niveau zal de woningbouw zich herstellen? In de deze zomer te verschijnen Woonvisie zal hier meer aandacht aan worden besteed.

Overweging

De vraag is op welk niveau en hoe er kan of moet worden ingegrepen. Het probleem daarbij is dat nu niet duidelijk is welke de marktontwikkeling de komende jaren zal zijn. Wel is duidelijk dat gemeenten vooralsnog gezien het grote aanbod en de beperkte vraag geen stappen moeten nemen die nieuwe financiële risico's met zich mee kunnen brengen. Om nu reeds voor te sorteren op een kleiner woningbouwwolume in de regio en de daaruit voortvloeiende consequenties te bepalen is voorbarig. Er wordt daarom voorgesteld voor de korte termijn duidelijke afspraken te maken die voorkomen dat er nieuwe risico's worden toegevoegd en die een stimulans geven aan de doorstroming in de woningbouw. Middels nauwgezet monitoren zal voor de langere termijn zeer alert en tijdig gereageerd moeten worden op ontwikkelingen in de woningmarkt.

Vervolg/Proces

De hierna voorgestelde afspraken (zie onder III) moeten zodanig worden geformuleerd dat het portefeuillehoudersoverleg er gericht op kan sturen. Voorgesteld wordt om nu al zoveel mogelijk direct te beginnen met de afspraken uit te werken en uit te voeren. In het portefeuillehoudersoverleg Wonen van 21 april 2011 wordt een eerste stand van zaken over de voortgang geagendeerd.

Voorgesteld wordt de stuurgroep een intentieverklaring te laten tekenen over de woningbouwafspraken op 18 april. Vooraf wordt een informatiebijeenkomst georganiseerd met raads- en Statenleden op 29 maart. In overleg tussen de voorzitter van de stuurgroep en voorzitter van het POW wordt een brief opgesteld namens de stuurgroep gericht aan de colleges waarbij het proces wordt toegelicht.

De afspraken lopen vooruit op de deze zomer te verschijnen Woonvisie en zullen daar in worden meegenomen. Er is een bevolkingsprognose op basis van het model van de provincie Drenthe voor alle gemeenten in de Regio Groningen-Assen opgesteld. De prognose vormt input voor de Regionale Woonvisie als het gaat om de uitwerking van de scenario's en hebben op dit moment nog geen status.

III Afspraken

1. Deelnemers spreken af de woningbouwprogrammering kwantitatief en kwalitatief regionaal af te stemmen, met een gezamenlijke inzet op maximale productie en differentiatie van het regionale aanbod. Deelnemers gaan daarbij nauwgezet monitoren (gekoppeld aan de marktontwikkeling) om tijdig in te kunnen spelen op nieuwe ontwikkelingen.
2. De afspraken uit het afstemmingsoverzicht (zie bijlage 2) worden vastgelegd, uitgewerkt en uitgevoerd (wie, wat, wanneer). De resultaten worden periodiek besproken in het portefeuillehoudersoverleg Wonen.
3. Zolang er geen marktherstel is, worden er geen stappen ondernomen om de bouwcapaciteit in de regio te vergroten en de daaraan verbonden risico's te vergroten. Dit betekent dat voorinvesteringen alleen worden gedaan, nieuwe locaties (>25 woningen) alleen worden ontwikkeld en harde plancapaciteit alleen nog worden toegevoegd op basis van de SER-ladder systematiek, na regionaal overleg. Een goede definiëring en procesbeschrijving van deze onderdelen is daarbij noodzakelijk.
4. Er wordt z.s.m. een regionaal innovatieteam wonen ingesteld (met externe stakeholders en deskundigen), met als opdracht het realiseren van vernieuwende woonconcepten (niches, collectief opdrachtgeverschap etc.) en het delen/makelen van kennis. Nadrukkelijk wordt geadviseerd te vertrekken vanuit de woonconsument, gekoppeld aan een regionale marketing insteek (virtuele etalage/website). Opdracht is ook te komen tot innovatie van het bouwproces en financiering.
5. Elke gemeente gaat in overleg met de RGA na wat de mogelijkheden zijn van verdunning in de uitleglocaties en daaraan verbonden gevolgen voor de exploitatie. Het innovatieteam wonen kan hier een rol in spelen.
6. Bestaande middelen uit het Regiofonds (voorinvesteringen in het landschap/Regiopark) worden aangewend voor het optimaliseren van locaties, om te komen tot maximale regionale differentiatie van het aanbod en het verbeteren van afzetmogelijkheden. Rekening wordt gehouden met de brede inzet (pijlers) van plannen (wonen, werken, mobiliteit en landschap). De condities hiervoor moeten worden uitgewerkt aan de hand van een eerste verkenning van de urgente plannen (groeimodel). Het innovatieteam wonen kan hiervoor input leveren.
7. Met stakeholders en SVn (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting) verkennen en uitwerken van de mogelijkheden van het vormen van een gezamenlijk revolving fonds ter stimulering van de woningmarkt (startersleningen/garantstelling/verduurzaming).
8. Om tijdig te kunnen inspelen op marktherstel worden in de op te stellen Regionale Woonvisie scenario's ontwikkeld. Gedacht wordt aan twee scenario's. Bijvoorbeeld: één die uitgaat van het historische bouwvolume van circa 2.000 woningen (bruto) per jaar en één die uitgaat van een blijvend laag bouwvolume van 1.500 woningen (bruto) per jaar.
9. Gemeenten zetten zich in om zo mogelijk in de 1e helft van 2011 concrete afspraken te maken met corporaties over de lokale woningbouwproductie. De corporaties worden uitgenodigd om ook in regionaal verband af te stemmen.
10. Op regionaal niveau wordt met een afvaardiging van alle gemeenten of op clusterniveau regulier overleg met marktpartijen opgezet om te komen tot optimale afstemming van de regionale woningmarkt.