

Bijlage 3.) Actieplan op hoofdlijnen afspraken woningbouwafstemming

Algemeen

Het POW is verantwoordelijk voor de uitvoering van de afspraken. Het programmabureau coördineert de voortgang van de afspraken. Het projectteam en de projectdirectie bereiden de advisering van het POW voor. De stuurgroep RGA wordt periodiek geïnformeerd over de voortgang en nieuwe ontwikkelingen. Het programmabureau gaat na welke de personele en financiële consequenties zijn van deze afspraken.

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.

- Aan de hand van de halfjaarlijkse monitors wonen (januari en juli) worden ontwikkelingen geanalyseerd en voorzien van commentaar en advies. De monitor wordt zo nodig bijgesteld. De op te stellen scenario's in de Woonvisie (afpraak 8) zijn een hulpmiddel om te zien op welk capaciteitsniveau van de woningbouw wordt uitgekomen.

2. De afspraken uit het afstemmingsoverzicht (zie bijlage 2) worden vastgelegd, uitgewerkt en uitgevoerd (wie, wat, wanneer). De resultaten worden periodiek besproken in het portefeuillehouders overleg.

- Tweemaal per jaar (april en oktober) vindt een ambtelijke ronde plaats langs elke gemeente plaats over de voortgang en nieuwe inzichten van afstemmingsafspraken op basis van de monitorrapportage.
- Een eerste afstemming tussen meerdere gemeenten vindt plaats voor de zomer 2011. Het initiatief ligt bij de gemeenten. Het programmabureau heeft een actieve rol in ondersteuning en/of coördinatie.

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.

- De definiëring van de onderdelen wordt nader gespecificeerd (zie bijlage 4 voor eerste aanzet)
- Gemeenten rapporteren aan het POW wanneer ze toch stappen willen ondernemen. In de vergadering van het POW worden hier dan afspraken over gemaakt.
- De monitor wonen, waarin het totaaloverzicht van alle plannen zichtbaar is, is hierbij een belangrijk hulpmiddel.

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 de financiering.

- Op korte termijn wordt een klein innovatieteam wonen (3 personen) ingesteld door het POW. Vooraf moet duidelijkheid zijn wat rol en status van innovatieteam is. Gedacht wordt aan de volgende expertise in dit team: stedenbouwkundige/architect,

markt/praktijk deskundigheid, creatieve planeconoom en landschapper. Het team kan per locatie worden aangevuld met meer lokale deskundigen in overleg met betreffende gemeente.

- Het team adviseert de gemeente en het POW wordt op de hoogte gehouden.
- Elke gemeente wordt verzocht een eigen project in te dienen

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.

- Gemeenten nemen het initiatief en rapporteren voor de zomer 2011 aan het POW.

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.

- Het programmabureau werkt voor de zomer een voorstel uit over de condities waaronder gewerkt kan worden en legt dit voor aan het POW.
- Gelijktijdig vindt voor een aantal locaties van gemeenten een uitwerking plaats. Het afstemmingschema biedt hiervoor houvast

7. Met stakeholders en SVn verkennen en uitwerken van de mogelijkheden van het vormen van een gezamenlijk revolving fonds ter stimulering van de woningmarkt (startersleningen/garantstelling/verduurzaming).

- De gemeenten Groningen en Assen maken voor de zomer een voorstel voor het POW.

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.

- Het programmabureau werkt dit voor de zomer uit in samenhang met de op te stellen Woonvisie.

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.

- De resultaten van de gemeenten worden door het programmabureau verzameld.
- Het huidige reguliere regionale overleg met de corporaties wordt voortgezet.
- Een en ander wordt ter kennisname aan geboden aan het POW.

10. Op regionaal niveau wordt met een afvaardiging van alle gemeenten regulier overleg met marktpartijen opgezet, om te komen tot optimale afstemming van de regionale woningmarkt.

- Bepalen bestuurlijke afvaardiging door POW.
- Het Regiobureau maakt de agenda in overleg met gemeenten en voert secretariaat.