

Bijlage 4.) Notitie eerste aanzet voor definiëring en procesbeschrijving bij bespreking belangrijke beslismomenten in regioverband

Achtergrond

In het POW d.d. 18 februari het volgende afgesproken:

- 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.

In feite gaat het om 3 situaties waarover je in regionaal overleg een advies wil hebben van het POW:

- A. Toevoegen van nieuwe plannen
- B. Toevoegen van harde plannen
- C. Belangrijke (financiële) investeringen i.r.t. woningbouw

Het idee is daarom dat acties van gemeenten die het financieel en programmatisch risico vergroten moeten worden voorgelegd aan de regio. Het idee achter deze afspraak is dat de risico's van de regionale ontwikkeling niet groter moeten worden gemaakt dan ze nu al zijn, zolang er geen duidelijk herstel van de markt is. Die risico's zijn tweeledig. Het gaat in de eerste plaats om de financiële risico's. Er is nu al sprake van een stevige investering bij gemeenten. Zolang de markt niet herstelt is het onwenselijk dat investeringen oplopen. In de tweede plaats is er een planvoorraad die er voor zorgt dat de planningen zeer ver doorlopen. Het zou onwenselijk zijn dat er, voordat sprake is van marktherstel, zomaar een grote uitbreiding is van de planvoorraad.

Instrument

Sinds 2010 is de Regio Groningen Assen actief gaan monitoren. Dit betekent dat er per kwartaal zicht is op de belangrijkste woningmarktontwikkelingen. Tot op heden is dit instrument niet actief gebruikt om zaken te sturen. Eén van deze onderdelen is de planningslijst (die 2 keer per jaar helemaal wordt geactualiseerd). Hierin staan alle plannen van elke gemeente die bekend zijn in een bepaalde fase.

Voor financiële investeringen van gemeenten i.r.t. woningbouw is het lastig om een instrument te ontwikkelen. Investeringen zijn soms niet rechtstreeks gekoppeld aan een woningbouwproject en liggen niet vast in een procedure of planning en niet direct zichtbaar. Aan de hand van zogenaamde B-lijsten is in het voortraject gewerkt aan een financieel beeld per gemeente. Voorgesteld wordt om dit te handhaven en verder uit te werken. Belangrijk uitgangspunt is uiteindelijk dat risico's niet worden vergroot, streven is juist risico's te verkleinen. Risicobeheersing wordt bekeken vanuit het totaalperspectief van de regio, maar daarmee minimaliseert ook de risicopositie van elke afzonderlijke gemeente.

Procesbeschrijving

Voorgesteld wordt om in het volgende portefeuillehouderoverleg (d.d. 21-4-11) de 0-meting vast te leggen. Dit betekent concreet dat de planningslijst wordt vastgesteld. Er is hierdoor een beeld per gemeente welke plannen in welke fase zitten en er is een beeld van de totale plancapaciteit.

In het projectteam staat de planningslijst op de agenda van elke reguliere vergadering. Als er veranderingen te verwachten zijn wat betreft de 3 situaties worden deze besproken en van een advies voorzien van het projectteam. Er kunnen plannen zijn die weinig discussie opleveren vanwege de argumenten die een gemeente aangeeft (bijvoorbeeld niet concurrerend t.o.v. andere gemeente). Deze worden mondeling gemeld in het POW. Mocht dit niet voldoende zijn wordt alsnog gekozen voor een uitgebreid onderbouwd advies.

Projecten die discussie opleveren worden besproken in de PD en POW. Een advies kan aanleiding zijn om op clusterniveau af te stemmen. Het 'zwaarwegend' advies van het POW wordt richting college van B&W gestuurd van desbetreffende gemeente. Als het college van B&W het advies overneemt en eventueel richting gemeenteraad. Wordt het advies niet overgenomen wordt het POW of de stuurgroep hierover geïnformeerd.

Afwegingen die voor het POW in elk geval van belang zijn, afhankelijk van de situatie (A,B of C):

- planning
- bouwvolume
- vraag consument
- concurrentie met andere gemeenten
- financiële risico's
- woningbouw i.v.m. andere ontwikkelingen
- meerwaarde van plan voor gemeente en regio
- onderbouwing d.m.v. onderzoek (monitor, woonwensenonderzoek, eigen onderzoek etc.)

In principe is het hard maken van zachte plannen geen probleem als duidelijk is dat het betreffende plan er niet voor zorgt dat het risico groter wordt. Een voorinvestering kan nodig zijn om voorinvesteringen die al gedaan zijn terug te verdienen. Naast de financiële argumenten zijn er steeds ook programmatische en kwalitatieve argumenten die een rol spelen. Het kan programmatisch of kwalitatief noodzakelijk zijn op een bepaalde plek een programma te realiseren.

Op dit moment is een duidelijker kader lastig te formuleren. Voorstel is om met de hiervoor genoemde afwegingen aansluiting te zoeken bij de systematiek van de SER-ladder (zie definiëring verderop). De SER-ladder is al in gebruik bij het programma Bedrijventerreinen. Nagegaan kan worden of iets dergelijks ook toepasbaar is voor de woningmarkt. In overleg met het projectteam wordt dit verder uitgewerkt. Tussentijds ingediende projecten worden beoordeeld langs de hier genoemde afwegingen.

Voorgesteld wordt om gezamenlijk verschillende scenario's te ontwikkelen zoals voorgesteld in afspraak 8 (bijvoorbeeld 1500 woningen of 2000 woningen bruto per jaar) en daarbij een stappenschema en spelregelkader te ontwikkelen. Van belang is dat er bij de onderdelen A, B en C duidelijke objectieve toetsingscriteria worden opgesteld die elke gemeente ondersteunt. Waar voor gewaakt moet worden, is dat het proces niet bureaucratisch wordt als dit niet nodig is. Consequenties die voortvloeien uit de procedure worden meegenomen in de verdere uitwerking.

Het is de verantwoordelijkheid van de gemeente om financiële zaken aan te kaarten in het POW of wel schriftelijk. Het kan zijn dat er binnen enkele dagen een beslissing gemaakt moet worden door een gemeente (bijvoorbeeld bij de Wvg).

De beoordeling uit PTW/PD en POW van feitelijke projecten zal in de tijd leiden tot het ontstaan van een vast patroon in afspraken, die op enig moment aanleiding kan geven tot bijstelling van het afsprakenkader.

Definiëring

A. Nieuwe plannen

Worden nieuwe plannen toegevoegd aan de lijst als men het voornemen heeft om in de toekomst op een bepaalde locatie woningbouw toe te voegen. De hoeveelheid woningen hoeft nog niet bekend te zijn of de samenwerkende partners. Het betekent niet dat als een nieuw plan wordt toegevoegd dat dit een garantie is dat deze ook wordt uitgevoerd. In de overgang van zacht naar hard kan een plan nog worden gestopt. De verantwoordelijkheid om een nieuw plan toe te voegen ligt bij de gemeente.

B. Van zacht naar hard

Verschillende fases in monitor:

1. Potentieel plan (genoemd in Structuurvisie)
2. Voorbereidingsbesluit is genomen/bestemmingsplan in voorbereiding
3. Vastgesteld globaal bestemmingsplan met uitwerkingsbevoegdheid
4. Vastgesteld bestemmingsplan (gedetailleerd), uitwerkingsplan, bouwvergunning kan worden verleend.
5. Bouwvergunning is verleend
6. Bouw is gestart/woningen in aanbouw

Ambtelijk wordt nog gekeken naar de meest geschikte adviesmomenten waardoor er geen bureaucratische rompslomp wordt veroorzaakt.

C. Financiële investeringen i.r.t. woningbouw

Belangrijke voorinvesteringen, zoals grondaankoop, toevoegen infrastructuur, ingreep in landschap i.r.t. woningbouw

Belangrijke overeenkomst met andere partijen waarbij financiële afspraken worden gemaakt (bijvoorbeeld bouwclaim).

SER-ladder

De SER-ladder is een verplicht instrument wat gebruikt wordt bij de overweging om een nieuw bedrijventerrein toe te voegen. Er worden hierbij 3 stappen doorlopen:

Stap 1 - Nut en noodzaak aantonen op basis van regionale planning. Vraag en aanbod wordt hierbij naast elkaar gelegd.

Stap 2 - Als behoefte is aangetoond kijken naar mogelijkheden herstructurering of intensivering

Stap 3 - Als behoefte is aangetoond en herstructurering of intensivering niet in de behoefte kan voorzien, kan gekozen worden voor een nieuw bedrijventerrein