

Memo PORA Wonen

Zeven-puntenplan voor beweging op de woningmarkt in de regio Alkmaar

25-11-2013

Inleiding

Tijdens de Strategische Kamer op 11 oktober 2013 voerden wij, de acht gemeenten in de regio Alkmaar, het gesprek met elkaar en met de marktpartijen over de woningmarkt in de regio Alkmaar. We hebben naar elkaar toe open onze zorgen op tafel gelegd, en ook onze doelen. Onze zorgen gaan over de stagnatie op de huidige woningmarkt. Deze zorgen werden breed gedeeld. De gezamenlijke opgave kunnen we omschrijven als: Hoe zorgen we ervoor dat we, tegen de stroom van de neergaande markt in, de woningproductie weer op gang krijgen? En welke concrete maatregelen zijn daarvoor nodig?

Als acht regiogemeenten pakken we deze uitdaging als volgt op: We willen de woningbouwproductie weer op gang krijgen met lokale acties, van gemeenten en marktpartijen, en met regionale afspraken. Ons uitgangspunt hierbij is: We regelen **lokaal waar het kan** en we maken **regionale afspraken waar het moet**. Vanzelfsprekend willen we elkaar hieraan houden, zodat we gezamenlijk optrekken en een gecoördineerde beweging maken. We vinden wel dat er in de uitvoering ruimte moet zijn voor flexibiliteit. Afwijkingen zijn dan mogelijk, maar alleen met goede argumenten, volgens het principe: **'pas toe of leg uit'**. Met de regionale afspraken creëren we de juiste randvoorwaarden voor lokale actie.

Deze inzet is uitgewerkt in zeven regionale afspraken en lokale acties, en in een uitvoeringsplan: Een intensivering van acties die we al hebben ingezet en nieuwe acties.

Regionale afspraken

1. Bouwen aan vertrouwen: kennis delen en informatie uitwisselen

We zijn als gemeenten en marktpartijen onvoldoende van elkaars plannen op de hoogte. Dit geldt ook voor de marktpartijen onderling. Ook hebben we te weinig kennis van de actuele beweging in de markt. Een beter vertrouwen begint bij meer openheid. We organiseren daarom één keer per jaar uitwisseling van kennis en informatie. We gaan als gemeenten **met marktpartijen om tafel**. Hierin nemen we als gemeenten nadrukkelijk het voortouw. We zorgen dat we de benodigde actuele informatie (maand- of kwartaalcijfers woningbouwproductie, plancapaciteit, transactieprizen, woningaanbod, verkoopduur etcetera) paraat hebben en kunnen delen. Dit verwachten marktpartijen ook van de gemeenten.

Ook marktpartijen geven inzicht in hun plannen, vanuit een sfeer van vertrouwen. We verwachten dat kennis ook leidt tot actie. Als alle partijen goed van elkaars plannen op de hoogte

zijn kunnen zij een meer realistische inschatting maken van de haalbaarheid van de eigen plannen, en daarnaar handelen.

Concreet gaan we één jaarlijks regionaal kenniscafé organiseren, aangevuld met meerdere keren per jaar kennisuitwisseling bijeenkomsten per deelmarkt. Zie het uitvoeringsplan voor een verdere uitwerking.

2. Anders omgaan met zachte plancapaciteit

Het is niet gemakkelijk om tot lokale afspraken over prioritering van bouwlocaties te komen. De belangen van de individuele partijen zijn groot. Een effectieve manier om de harde plancapaciteit in ieder geval niet te vergroten is verstandig omgaan met de aanwas van zachte plancapaciteit. In vrijwel alle gemeenten is een deel van de planvoorraad nog niet onherroepelijk.

We inventariseren daarom wat de aard is van deze zachte plannen. Niet-onherroepelijke plannen kunnen worden onderscheiden in meerdere planstadia. Ook kunnen in het kader van zachte plannen al harde privaatrechtelijke verplichtingen aangegaan zijn. We monitoren de ontwikkeling van de plancapaciteit middels een kwartaalrapportage die in het PORA wordt behandeld. Het resultaat wordt samengevat in een 'stippenkaart' die het accent legt op de (zeer) zachte plancapaciteit.

Afhankelijk van de resultaten van de inventarisatie bespreken we welke vervolgstappen gewenst zijn. Een mogelijkheid is om terughoudend te zijn tav procedures voor 'echt zachte plannen'. De benadering die we hanteren is: 'nee, tenzij er met een plan een groot maatschappelijk belang gediend is'. Ofwel: pas toe of leg uit.

3. Meer flexibiliteit in bestemmingsplannen

De ballast zetten we overboord. Door de lange doorlooptijd van plannen bouwen we vaak de woning van gisteren. We gaan als gemeenten na welke regelgeving echt nodig is en welke regelgeving overbodig is. Op die manier ontstaat er meer snelheid in de doorlooptijd van bouwprojecten (snellere time to market). De focus ligt op de kansrijkheid van plannen en niet op de regels. Bovendien geeft deregulering meer flexibiliteit en ruimte voor maatwerk, passend bij de wensen van de consument. Ook zorgen we als gemeenten voor meer flexibiliteit in bestemmingsplannen. Binnen de regionale afspraak van 30% sociale woningbouw in de hele regio is dit maatwerk per gemeente en per plan mogelijk.

Te denken valt aan:

- Afschaffen of flexibilisering van betaalbaarheidsgrenzen in bestemmingsplannen (verdeling koop/huur, prijsklassen koop)
- Afschaffen of flexibilisering van verdeling naar woningtype in bestemmingsplannen
- Grote terughoudendheid in stedenbouwkundige eisen
- Minder detaillering: bijvoorbeeld werken met bouwveloppen in plaats van rooilijnen, goothoogtes, nokhoogtes et cetera.

4. Anders sturen op betaalbaarheid

De betaalbaarheid van het wonen is en blijft een belangrijk beleidsdoel in onze regio. We zien echter de segmentering in de nieuwbouw niet langer als een instrument waarmee we een substantieel effect kunnen bereiken. De laatste jaren betrof de nieuwbouw een toevoeging aan de voorraad van 1% per jaar. Recent is deze bovendien sterk ingezakt.

In het koopsegment neemt als gevolg van de woningmarktcrisis de betaalbaarheid van de bestaande voorraad al toe. In het huursegment hangt de betaalbaarheid van de voorraad sterk samen met het portefeuillebeleid van de verhuurders. Om onze inwoners met een bescheiden inkomen fatsoenlijke huisvesting te kunnen blijven bieden willen we, over de prijsstelling en de gewenste omvang van de sociale voorraad, met de sociale verhuurders de bestaande (prestatie)afspraken opnieuw tegen het licht houden. Hoe verhouden deze zich tot de recente marktontwikkelingen, met daarin een groeiende vraag naar sociale huur? Overigens kan dit per gemeente wel verschillen. We willen daarbij zeker het belang van een goede bedrijfsvoering van de woningcorporaties in de regio, onze woonpartners, niet uit het oog verliezen. We denken hierin in termen van uitruil waarmee beter op de actuele behoefte kan worden ingespeeld: bijvoorbeeld minder verkoop en meer omzetting naar geliberaliseerde huur. Ook zien we het als een gezamenlijke uitdaging om de doorstroming van scheefwoners te bevorderen, en hiervoor zo nodig aanvullende instrumenten te ontwikkelen.

Lokale acties

Ter voorbereiding van de regionale strategische kamer zijn verschillende analyses uitgevoerd, waaronder een analyse van de feitelijke verhuisbewegingen, op basis van CBS-databestanden (verhuisde personen, woningen). De verhuisanalyse bevestigt dat de nieuwbouwmarkt een sterk lokaal karakter heeft. Gemiddeld komt meer dan driekwart van de verhuizers uit een woning binnen een straal van 5 km, en bijna de helft van de verhuizers woonde voorheen minder dan 2 km verwijderd van hun nieuwbouwwoning.

5. Kies voor de echt kansrijke locaties

We leggen de focus op wat we willen en kunnen realiseren. Hiervoor is het nodig om precies te kijken wat de lokale consument wil (meer dan driekwart van de gegadigden woont binnen een straal van 5 km). We weten al het een en ander uit de analyse van recente verhuisbewegingen. Zo zijn we ons er bewust van dat er kansen liggen in het segment van de geliberaliseerde huur. Met kennis van de plaatselijke makelaars en met het betrekken van gegadigden in de planvorming, verbeteren we de klantgerichtheid verder.

We maken daarin ook zelf keuzes en geven aan wat we belangrijk vinden, vanuit onze maatschappelijke taak. We dagen de markt uit om hierop een aanbod te doen. We willen als gemeenten uitnodigend zijn en **de rode loper uitleggen** om op deze locaties -samen met anderen- daadwerkelijk iets van de grond te krijgen. Juist in de huidige markt is ook flexibiliteit in plannen (programma, fasering) van belang. We willen daarom zoveel als mogelijk een **organische, kleinschalige planontwikkeling** faciliteren, waarbij elke fase de laatste afronding van een plan kan zijn.

6. Het nieuwe residueel

In relatie tot de prijsdaling van de bestaande woningvoorraad zijn de prijzen van nieuwbouwwoningen hoog. We onderzoeken de mogelijkheden om opnieuw te gaan werken met de residuele grondwaarde waar sprake is van gemeentegrond. De rekensom die we dan hanteren is: marktaandeel minus bouwkosten = grondopbrengst. Er is voor ons wel een absolute ondergrens in de opbrengsten, net zoals er voor de marktpartijen een ondergrens in de bouwkosten is. Gezamenlijk maken we per locatie duidelijk wat de mogelijkheden zijn: wordt

deze ondergrens niet gehaald, dan is ontwikkeling niet mogelijk. Blijven we hierboven dan is het een gezamenlijke uitdaging van gemeenten en marktpartij(en) om een marktconforme vraagprijs te bereiken.

7. Innovatieve oplossingen

We dagen de markt uit om met innovatieve oplossingen de bouwkosten verder te reduceren. In de Strategische Kamer gaven marktpartijen aan dat met standaardisatie winst te behalen is. Door grotere series van hetzelfde type woningen te realiseren kunnen (bouw/ontwerp)kosten worden teruggebracht. Met een slim modulair (industrieel) bouwsysteem kan, ondanks de standaardisatie, toch optimaal met varianten op klantwensen worden ingespeeld. Ook het gelijkschakelen van de eisen die woningcorporaties aan nieuwbouwwoningen stellen, biedt kansen voor kostenverlaging.

We dagen onszelf uit om de grondkosten te verminderen door het proces van bouwrijp maken te optimaliseren. Te denken valt dan bijvoorbeeld aan een betere afstemming tussen stedenbouwkundig ontwerp en de ondergrond. Ook kijken we goed naar eventuele verschillen in ontwikkelkosten tussen bouwlocaties, en nemen dit mee in onze keuzes.

Zeven-puntenplan Regio Alkmaar

Regionale afspraken

- 1 Bouwen aan vertrouwen en kennis delen
- 2 Anders omgaan met zachte plancapaciteit
- 3 Flexibeler bestemmingsplannen
- 4 Anders sturen op betaalbaarheid

Lokale acties

- 5 Kiezen voor kansrijke locaties en kansrijke woningen
- 6 Residueel bepalen grondwaarde
- 7 Innovatieve kostenreductie

Uitvoeringsplan

De regionale afspraken zijn verder geconcretiseerd in het onderstaande uitvoeringsplan. In het uitvoeringsplan is bij de activiteiten aangegeven wie betrokken zijn, trekker is en wanneer de activiteiten plaatsvinden. Bij de regionale afspraak 'Bouwen aan vertrouwen en kennis delen' verdient het aanbeveling om te bekijken op welke wijze de woonconsument betrokken kan worden. De lokale acties van het Zeven-puntenplan zijn niet uitgewerkt in het uitvoeringsplan en zijn bedoeld input voor het gemeentelijke beleid.

1. Bouwen aan vertrouwen en kennis delen			
Activiteiten	Wie?	Wanneer?	Trekker
Regionaal kenniscafé	Gemeenten Marktpartijen	Voor de zomer 2014	WG wonen
Deelmarktbijsamenkomsten 'kennisuitwisseling'	Gemeenten Marktpartijen	Juni 2014 Oktober 2014	WG wonen
1. Alkmaar, Heerhugowaard, Langedijk, Schermer 2. Heiloo, Castricum, Alkmaar, Bergen * Graft-de Rijk ontbreekt door de beperkte verhuisrelaties met de andere gemeenten			
Lokale bijsamenkomsten 'de kaarten op tafel'	Gemeente Marktpartijen	Halfjaarlijks	Gemeenten
2. Slimmer omgaan met zachte plancapaciteit			
Activiteiten	Wie?	Wanneer?	Trekker
Inventarisatie plan capaciteit + stippenkaart en voorstel vervolgstappen	Gemeenten	Gereed voor zomer 2014	WG wonen + PORA
3. Flexibeler bestemmingsplannen			
Activiteiten	Wie?	Wanneer?	Trekker
Inventariseren in welke mate reeds aan flexibiliteit van bestemmingsplannen wordt gewerkt en bepalen welke vervolgstappen gewenst zijn	Gemeenten	Inventarisatie: gereed maart 2014 Vervolgstap- pen bepalen: april 2014	WG wonen

4. Anders sturen op betaalbaarheid			
Activiteiten	Wie?	Wanneer?	Trekker
Afspraken met woningcorporaties tegen het licht houden en zo nodig actualiseren	Gemeenten en woningcorporaties	Mei / juni 2014	WG wonen + PORA
Algemeen			
Activiteiten	Wie?	Wanneer?	Trekker
Delen uitkomsten Strategische Kamer met marktpartijen	Gemeenten	December 2013	WG wonen
Regionale monitor van de plannen, de marktbevingen en de plancapaciteit, met minimale gegevens: uitvoeren en regelmatig actualiseren	Gemeenten	Per kwartaal	WG wonen
'Plan Do Check Act': regelmatige bijsturing uitvoeringsprogramma & bestuurlijke verankering	Gemeenten in samenspraak met marktpartijen	Indien nodig	WG wonen + PORA

Aanzet communicatie strategie

Voor een goede uitvoering van de zeven punten is het van belang dat iedereen in het proces is aangehaakt. Een kwestie van inzicht delen, maar ook van het identificeren van verbeterpunten in de uitvoering, en meer kennis over oplossingen, bij gemeenten en bij marktpartijen. Bij aanhaken denken we aan raadsleden, ambtelijk betrokkenen bij de planprocedures, en planontwikkelaars bij marktpartijen. Op die manier kan in de breedte een gezamenlijke nieuwe manier van werken verder worden ontwikkeld.

De regio kan hierin ondersteunend zijn, door bijvoorbeeld meetings te houden of een leergang te organiseren, of door in een 'community of practice' gezamenlijk plancases te behandelen.