



Heerhugowaard Stad van kansen

Bestuursdienst / advies aan Burgemeester en Wethouders

Reg.nr: BW14-0051 Casenr.: Cbb140035 B&W d.d. 04-02-2014	Sector/afd.: Stadsontwikkeling/S.R.O. Steller/tst.: S.A. den Nijs/ 402	Portefeuillehouder: Agenda: Actieve informatieplicht: Subsidie mogelijk: - aangevraagd - toegekend	L.H.M. Dickhoff openbaar Nee Nee
---	---	---	---

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

Probleemstelling: Tijdens de Strategische Kamer op 11 oktober 2013 voerden de acht gemeenten van de Regio Alkmaar het gesprek met elkaar en met marktpartijen over de woningmarkt. Regio Alkmaar wil de woningbouwproductie, tegen de stroom in, weer op gang krijgen met lokale acties, van gemeenten en marktpartijen, en met regionale afspraken. Het uitgangspunt hierbij is: We regelen lokaal waar het kan en we maken regionale afspraken waar het moet. Afwijkingen zijn mogelijk met goede argumenten, volgens het principe 'pas toe of leg uit'. Met de regionale afspraken creëren we de juiste randvoorwaarden voor lokale actie. Dit is, in opdracht van PORA Wonen door bureau Atrivé, uitgewerkt in zeven regionale afspraken en lokale acties.

Concept besluit (max. 10 regels) Het college besluit het zeven-puntenplan voor beweging op de woningmarkt in de regio Alkmaar vast te stellen en ter kennisname naar de commissie Stadsontwikkeling te sturen.

	S	B	W	W	W	W	W	B&W d.d.	Embargo tot:	
Akkoord/Vka		<i>fg</i>		<i>f</i>	<i>g</i>	<i>d</i>		04 FEB 2014 Nummer: 013	Nee	
Bespreken								Opmerking		
Beslissing: <div style="text-align: center; border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 0 auto;">CONFORM</div>										
Advies van commissie:								Raadsbehandeling		
Ter inzage voor:								Begrotingswijziging:	Nee	
Kopie besluit naar:								-> Steller zorgt voor verstrekking kopieën.		

BESTUURSDIENST / ADVIES AAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS

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

Bevat het advies alle elementen? Raadpleeg hiervoor de checklist voor B&W-adviezen

Toelichting:

Hieronder een samenvatting van de afspraken uit het Zeven-puntenplan.

Regionale afspraken

1. Bouwen aan vertrouwen: kennis delen en informatie uitwisselen

Er moet meer uitwisseling van kennis en informatie plaatsvinden, zowel tussen gemeente en marktpartij als tussen marktpartijen onderling. Concreet gaan we eenmaal per jaar een regionaal kenniscafé organiseren, aangevuld met meerdere keren per jaar een kennisuitwisselingsbijeenkomst per deelmarkt. Voor Heerhugowaard is dit een bijeenkomst met Alkmaar, Langedijk en Schermer. Daarnaast zouden er op lokaal niveau halfjaarlijks bijeenkomsten plaats moeten vinden met marktpartijen.

2. Anders omgaan met zachte plancapaciteit

Het is niet eenvoudig 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. Geïnteriseerd wordt wat de aard is van de zachte plannen. Afhankelijk van de resultaten van de inventarisatie wordt besproken welke vervolgstappen gewenst zijn. Een mogelijkheid is om terughoudend te zijn ten aanzien van procedures voor 'echte zachte plannen'. De benadering die gehanteerd kan worden is: 'nee, tenzij er met een plan een groot maatschappelijk belang gediend is'. Oftewel: pas toe of leg uit.

3. Meer flexibiliteit in bestemmingsplannen

Door de lange doorlooptijd van plannen bouwen we vaak de woning van gisteren. Gemeenten gaan na welke regelgeving echt nodig is en welke regelgeving overbodig is. Op die manier ontstaat er meer snelheid in de doorlooptijd van bouwprojecten. De focus ligt op de kansrijkheid van plannen en niet op de regels. Te denken valt aan:

- Afschaffen of flexibilisering van betaalbaarheidsgrenzen in bestemmingsplannen;
- Afschaffen of flexibilisering van verdeling naar woningtype in bestemmingsplannen;
- Grote terughoudendheid in stedenbouwkundige eisen;
- Minder detaillering: bijvoorbeeld werken met bouwenvelopen in plaats van rooilijnen, goothoogtes etc.

4. Anders sturen op betaalbaarheid

De betaalbaarheid van het wonen is en blijft een belangrijk beleidsdoel in onze regio. De segmentering in de nieuwbouw wordt echter steeds minder een instrument waarmee we een substantieel effect kunnen bereiken. Om inwoners met een bescheiden inkomen fatsoenlijke huisvesting te kunnen blijven bieden wil Regio Alkmaar met de sociale verhuurders de bestaande (prestatie)afspraken opnieuw tegen het licht houden en praten over de prijsstelling en de gewenste omvang van de sociale voorraad.

Lokale acties

5. Kies voor de echt kansrijke locaties

De gemeenten leggen de focus op wat ze willen en kunnen realiseren. De gemeenten willen uitnodigend zijn en de rode loper uitleggen om op de kansrijke locaties daadwerkelijk iets van de grond te krijgen. Zoveel 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. Daar waar dit nog niet gebeurt, onderzoeken we de mogelijkheden om opnieuw te gaan werken met de residuele grondwaarde waar sprake is van gemeentegrond.

Gezamenlijk (= gemeenten + marktpartijen) maken we per locatie duidelijk wat de mogelijkheden zijn.

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 dit ook met standaardisatie mogelijk is.

Gemeenten dagen zichzelf uit om grondkosten verminderen door het proces van bouwrijp maken te optimaliseren.

Bijlagenr. Titel/Onderwerp
(Corsanr.)

Naar B&W,
Commissie, Raad?
(invullen welke)

Publiceren op
website:
ja/nee/besloten