BOB WONEN

BALANSNOTITIE

1. kort verslag bijeenkomsten

1.1. Het grote verbindingsdebat binnenstedelijke ontwikkeling.

In het kader van zowel het opstellen van een nieuw beleidskader binnenstedelijke ontwikkeling als de herijking van de PRS en PRV is in februari 2016 “Het grote verbindingsdebat” georganiseerd. Na een inspirerende presentatie van de Rijksbouwmeester, Floris Alkemade, zijn de ruim 200 aanwezigen met elkaar in discussie gegaan over tien thema’s die spelen op het gebied van binnenstedelijke ontwikkeling. Onder deze aanwezigen waren ca. 58 mensen afkomstige van gemeenten, onder wie 8 wethouders. Er waren 21 gemeenten vertegenwoordigd. Met name bij het thema ‘Een woonplek voor iedereen” werd aandacht besteed aan de rol van de provincie. Uit het verslag van de bijeenkomst:

De woningmarkt is, na jaren van crisis, weer flink in beweging. In hoeverre is er in de provincie een woonplek voor iedereen? Wat zijn belangrijke ontwikkelingen op de woningmarkt waar we iets mee moeten? Welke rol kan de provincie hierin spelen?

- Utrecht is een sterk groeiende regio met schaarste op de woningmarkt: er ligt een opgave om snel woningen te realiseren. Dit kan deels binnenstedelijk en deels via transformatie (van kantoren of maatschappelijk vastgoed). Meningen waren verdeeld over of er hiervoor buiten de rode contouren gebouwd mag worden. Er bestaat overeenstemming over de noodzaak dat partijen met elkaar in gesprek gaan om processen te versnellen voor de realisatie van de woningbouwopgave.
- Risico dat als alleen binnen rode contouren gebouwd mag worden, binnenstedelijk groen verdwijnt.
- De aansluiting tussen de sociale huur, de middeldure huur en de koopmarkt is onvoldoende. Door regionale afspraken te maken over de liberalisatiegrens* in de sociale huursector, kan de woningmarkt flexibeler worden en het aantal woningen in het middensegment uitgebreid.
- Corporaties en gemeenten hebben beperkte mogelijkheden om scheefwonen (25%) tegen te gaan.
- Gemeenten kunnen met aanpassing grondprijsbeleid ruimte bieden aan uitbreiding middeldure huur.
- In woningbouwproductie wordt teveel uitgegaan van de standaard eengezinswoning. Er dient ruimte te komen voor kleinere woningen, bijvoorbeeld voor alleenstaanden of senioren.

Rol provincie:

- Kansrijke gebouwen in kaart brengen voor de transformatie van (maatschappelijk) vastgoed.
- Processen versoepelen/smeerolie tussen partijen.
- Naast aandacht voor de kwantitatieve opgave, ook binnenstedelijke kwaliteit en groen aandacht geven.
- Opstellen provinciale/regionale woonvisie i.o.m. gemeenten.
- Tijdelijke huisvesting faciliteren in de vorm van pilots.
- Regionale samenwerking tussen gemeenten versterken.

1.2 BOB beeldvormende bijeenkomst 27 juni 2016

Samenvattende opmerkingen uit presentaties en ronde tafelgesprekken

<u>Roeland Kreeft- senior-adviseur Companen:</u>

- Woningmarkt is in transitie
- Groei is lager dan in de 70er jaren, echte woningnood bestaat niet meer. Huidige woningnood is vooral kwalitatief van aard, mensen moeten soms genoegen nemen met 2^{e} of 3^{e} keus.

- Moet je de aanwezige woningvraag faciliteren? Ja, anders stijgende huizenprijzen. Indien je dat niet doet, profiteren meer perifeer gelegen gemeenten daarvan (bv. Ede)
- In de periode 1991 -2030 verandert de woningvraag: er zijn minder starters, meer ouderen en meer kleinere huishoudens
- Bouwen voor de vraag? Zo ja wat dan? Op korte termijn bouwen voor (semi) starters en doorstromers is op lange termijn bouwen voor leegstand. Wel: stimuleren differentiatie van het woningaanbod en doorstroom oudere, faciliteren van de vraag die niet in de bestaande voorraad kan worden opgevangen
- Ten opzichte van bestaande voorraad is aandeel nieuwbouw gering. Dat betekent dat daarmee slechts beperkt gestuurd kan worden.
- de vraag is primair een kwalitatieve vraag. Pleidooi om deze vraag zo veel mogelijk te bedienen. Gemeenten stemmen onderling niet zo veel af. Kijk verder dan alleen de actuele vraag, maar ook naar de toekomstige vraag. Omissie in de Ladder van duurzame ontwikkeling: er wordt niet gekeken naar de actuele marktvraag (alleen regionale behoefte).
- Gemeenten hebben sterk de neiging hun eigen woonwensen te faciliteren. Men zou meer uit moeten gaan van de mogelijkheden, daar het woningbouwprogramma op afstemmen en nagaan of aanvullende woonwensen in naburige gemeenten/regio's te faciliteren zijn. Het volledig faciliteren van de lokale vraag betekent vaak een verkapte subsidie: door hogere verkoopprijs cadeautje voor de eigenaren.

<u>Hans Hugo Smit BPD</u>
- Er zijn meer woningen nodig, nieuwbouw is noodzakelijk
- Meer stedelijk wonen, in en om de stad. Dat betekent ook regionaal meer stedelijkheid maken
- Ook middelduur en duur
- in de regio is sprake van een zeer hoge verhuisgeneigdheid
- Schaarste leidt tot prijsstijging, waardoor betaalbaarheid onder druk komt te staan
- Het roltrapmodel (doorstroming) stagneert.
- in Utrecht kun je in principe 'alles' realiseren, dus denk na wat voor stad/regio je in de toekomst wilt zijn. Meer perifeer gelegen kernen kunnen aantrekkelijk worden gemaakt door goede verbindingen te realiseren. Van belang is het benutten van de kwaliteiten de kansen die een stad of gebied heeft. Zie Utrecht als één regio. Kijk ook naar mogelijkheden voor differentiatie tussen kernen.
- Voor een goede leefwijk is bereikbaarheid (auto, fiets, OV) en functiemenging essentieel.

<u>Portaal - Peter Meeuwissen</u>

- Corporaties hebben geen locaties in bezit waar ze nieuwbouw kunnen realiseren. Er is wel investeringsvermogen. Met name in de gemeente Utrecht kan dit op den duur leiden tot segregatie.
- Corporaties hebben hun 'vanzelfsprekende' positie verloren. Ze moeten voor nieuwbouwlocaties steeds meer concurreren met marktpartijen. Door samen te werken met marktpartijen probeert Portaal daar wat aan te doen.
- De instroom verandert: minder gezinnen, meer GGZ/vergunninghouders/1-2 persoonshuishoudens
- De regionalisering leidt ertoe dat corporaties alleen nog in hun eigen woningmarktregio kunnen investeren, het is nog niet duidelijk wat de consequenties hiervan zijn voor de investeringsmogelijkheden van Portaal.
- extra investeringsruimte ook inzetten voor betaalbaarheid (minder huurstijging), beschikbaarheid (minder verkoop) en duurzaamheid
- Een NOM-woning kost 100.000, dat kun je met de sociale huurwoning niet terugverdienen. Label A kost 70.000. Door passend toewijzen heeft elke huurwoning een huur van 600, - evt. kan er wat worden verrekend met servicekosten. Grootste probleem is echter dat de huurder er niet om vraagt.

In de gesprekken kwamen ook verschillende ideeën/vragen naar voren over de rol van de provincie:
- In het streven van de provincie naar een aantrekkelijk vestigings- en woonklimaat is het belangrijk dat er sprake is van een evenwichtige woningmarkt met een gedifferentieerd aanbod voor verschillende doelgroepen.
- De provincie kan volgens Peter Meeuwis een ondersteunende rol vervullen bij kantoortransformaties (hierover bestaat al contact tussen Portaal en de provincie)
- Een ander idee dat naar voren kwam is dat er ondersteuning komt bij het versterken van het draagvlak bij huurders voor verduurzaming (inzet van ambassadeurs o.i.d.)

- Regionale samenwerking: kan de samenwerking tussen gemeenten en corporaties worden versterkt bij het sociale huisvestingsvraagstuk. Op dit moment wordt het wel sterk lokaal benaderd. Kan de provincie hier een rol vervullen?
- Bestaan er instrumenten die de provincie kan inzetten om af te dwingen/ een inspanningsverplichting vastleggen dat er voldoende woningen voor het sociale segment worden gerealiseerd?
- Meer ruimte creëren voor de locaties die er zijn om sociale woningbouw te creëren in de PRS/PRV, al is het uiteindelijk aan gemeenten om de bestemmingsplannen daartoe ook vast te stellen.

1.3 BOB oordeelsvormende bijeenkomst 26 september 2016

Guido Wallagh – Inbo
- De provinciale meerwaarde kan bestaan uit: mogelijk maken, experimenteren, matchmaker, voorbeeldstellend of provinciaal belang. Rollen die daarbij passen zijn de informerende, agenderende, stimulerende en regulerende rol.

Mirjam Koopman – provincie Gelderland
- Werkt met Regionale woonagenda's: met partners, van kwantiteit naar kwaliteit, van nieuwbouw naar totale woningvoorraad. Per regio wordt een passende rol gekozen en maatwerk geboden. Gelderland stuurt op aantallen, die zijn opgenomen in de verordening en regio's moeten samen programmeren.
- Belangrijke issues op dit moment zijn tijdelijkheid en flexibiliteit. Provincie faciliteert hierbij.
- ambitie provincie: door verbinden kennis, begrip, agendering en afstemming bevorderen, waar nodig ondersteunen, faciliteren, investeren
- thema betaalbaarheid: acquisitie vrije sectorhuur, statushouders, flexibele oplossingen in de sociale huur

Koos Koolstra – directeur en lid directieraad De Alliantie
- Wees zuinig op omgevingskwaliteit
- Verbeter mobiliteit: provinciaal wegennet en OV
- Voorstander van meer regionale sturing op de woningmarkt. Zo zou er tussen gemeenten meer differentiatie aangebracht kunnen worden in het percentage sociale huur. Ook kan er 'verevening' of uitwisseling tussen gemeenten plaatsvinden.
- Belangrijke rol voor de provincie zou kunnen liggen in het uitvoeren van een gedegen analyse van de woningmarkt/ het huursegment en het bovenlokale karakter daarvan. Gemeenten zijn vaak eenzijdig gericht op de lokale woningmarkt, terwijl de regionale context van grote invloed is.
- Alliantie wil graag meer woningen overhevelen naar middeldure segment, maar dit ligt in verschillende gemeente politiek gevoelig.
- De provincie zou het streven naar een evenwichtige woningmarkt als provincaal belang kunnen benoemen en op basis daarvan tot meer sturing kunnen komen.
- Wanneer sprake is van provinciegrensoverstijgende woningmarktregio's zouden provincies meer met elkaar moeten samenwerken (bv. Utrecht en Gelderland)
- Provincie kan nadrukkelijker in kaart brengen wat een verantwoord maatschappelijk investeringskader is. Bv. kantoortransformatie is soms feitelijk niet verantwoord.

Anja Poot- teamleider RD gemeente Nieuwegein
- Knelpunten woningmarkt: grote vraag naar woningen, lange wachttijden sociale huurwoning, vrij eenzijdig woningaanbod, niet kunnen starten en doorstromen.
- Rol provincie: expertise, procesgeld/ aanjaaggeld, smeerolie, risico's delen. Concreet ook bemensing van projecten. Deelname provincie kan ook weer andere partijen aantrekken.
- Geeft aan veel uit de U16 samenwerking te halen. Hier wordt ervaring en kennis gedeeld. De rol die de gemeente voor de provincie ziet, wordt daar al deels gepakt.

Riky Bouwman – Woonbond
- Belangrijkste knelpunten: betaalbaarheid en beschikbaarheid, lage en middeninkomens, instandhouden gemengde wijken en buurten.
- Voorgestelde maatregelen; regionale prestatieafspraken, harde afspraken over aanbod en nieuwbouw, afspraken per prijscategorie, prijzen vrije sector reguleren

- Het onderscheid tussen sociale/geliberaliseerde huur is te globaal. Meer regulering, bijv. lokale of regionale woonvisies of prestatieafspraken nodig.
- Er is een grote kloof tussen de sociale en de middeldure huur. Dit belemmert de doorstroming. Gemeenten zouden er strakker op moeten sturen dat woningen behouden blijven voor het middeldure huursegment. Dit speelt vaak bij senioren. Corporaties zouden betere begeleiding kunnen bieden.
- Risico op ontstaan eenzijdige wijken met alleen sociale huur.

2. Rol provincie

In onderstaand schema staat in de eerste kolom, gegroepeerd een opsomming van de mogelijke provinciale rollen die zijn langsgekomen in de hiervoor samengevatte bijeenkomsten. In de middelste kolommen is gepoogd deze onder te verdelen volgens de indeling informerend, agenderend, stimulerend en regulerend. In de laatste kolom wordt beschreven wat we thans al doen c.q. voorstellen om voort te zetten in het nieuwe programma BO.

Genoemde rollen in bijeenkomsten	**rollen**				**Huidig/Voorgesteld beleid en uitvoering**
	informerende	agenderende	stimulerende	regulerende	
WAT:					
t.a.v. het woningaanbod:					PRS/PRV maakt realisatie van in totaal 68.000 woningen mogelijk, grotendeels binnen rode contouren. Bij aanvraag ondersteuning vanuit programma BO wordt woningbouwplan kwalitatief beoordeeld aan de hand van de geformuleerde prov. ambities. Thema's vrije sector huur en statushouders zijn/worden thematisch opgepakt
- stimuleren differentiatie van het woningaanbod		X	X		
- stimuleren doorstroming (m.n. senioren)		X	X		
- (uitbreidings-) locaties beschikbaar stellen (voor sociale woningbouw)				X	
- faciliteren van de vraag die niet in de bestaande voorraad kan worden opgevangen			X	X	
- partijen verbinden, agenderen en afstemming bevorderen: thema's vrije sector huur, statushouders, flexibilisering sociale huur		X	X		
- afdwingen/inspanningsverplichting voor percentage/aantal woningen in sociale segment			X	X	
t.a.v. regionale afstemming:					Daar waar er bij gemeenten (evt. met andere partijen zoals corporaties) draagvlak is ondersteunen wij regionale samenwerking en afstemming, ook interprovinciaal.
- opstellen provinciale/regionale woonvisie	X	X			
- versterken regionale samenwerking tussen gemeenten/corporaties		X	X		
- coördineren			X		
- regionale woonagenda's		X		X	

- regionale sturing sociale huur, verevening en uitwisseling tussen gemeenten		X	X	X	
- bij provinciesgrensoverschrijdende woningmarktregio's interprovinciale samenwerking		X	X		
- regionale prestatieafspraken		X	X	X	
t.a.v. (omgevings)kwaliteit:					In Beleidskader is aandacht voor omgevingskwaliteit. Visie is verwerkt in diverse provinciale plannen en visies. Via programma BO wordt kantorentransformatie ondersteund.
- aandacht voor binnenstedelijke kwaliteit en groen	X	X	X		
- toekomstvisie op stad/regio		X	X		
- wees zuinig op omgevingskwaliteit	X	X	X		
- ondersteunende rol bij kantorentransformatie			X		
- ondersteunende rol vergroting draagvlak bij huurders voor verduurzaming			X		
HOE:					
t.a.v. proces:					Al deze rollen zetten we in via het programma BO
- Processen versoepelen			X		
- smeerolie tussen partijen			X		
- ondersteunen, faciliteren, bemensen	X		X		
- matchmaken, partijen bij elkaar brengen			X		
t.a.v. kennisontwikkeling en –deling:					Kansen voor transformatie zijn op hoofdlijnen in beeld gebracht, via 'wasstraat' kan dat gebouw specifiek. In de prov. woningmarktmonitor zijn veel gegevens samengebracht en voor eenieder beschikbaar. Via pilots wordt geëxperimenteerd met vernieuwende projecten en aanpak. Verder wordt kennis vergaard en verspreid via onderzoeken, platforms en bijeenkomsten
- Kansen voor transformatie in kaart brengen	X				
- kennis verzamelen en beschikbaar stellen	X				
- expertise			X		
- experimenteren	X				
- voorbeeldstellend	X	X			
- analyse van de woningmarkt	X	X			
- in kaart brengen maatschappelijk verantwoord investeringskader	X		X		
t.a.v. financiering:					Via de Verordening (W)BO zijn al deze vormen van financiële ondersteuning mogelijk, zodat maatwerk kan worden geleverd.
- procesgeld/ aanjaaggeld					
- risico's delen					
- investeren					
t.a.v. regels:					PRV geeft de ruimte voor woningbouwontwikkeling, binnen de rode contouren zijn
- mogelijk maken				X	

- ‘streven naar evenwichtige woningmarkt’ als provinciaal belang benoemen		X	X	X	er geen beperkingen. In de PRS (Herijking 2016) is als (ruimtelijk) prov. belang opgenomen: *Voldoende ruimte bieden voor het realiseren van een op de behoefte aansluitend aanbod van woningen en woonvoorzieningen* Toelichting: We hebben te maken met een regionale woningmarkt, dit vraagt om regionale programmering en afstemming. Het gaat om een aanbod dat op regionaal niveau in kwantitatieve zin aansluit bij de behoefte. waarbij tegemoet kan worden gekomen aan de vraag van alle woningzoekenden, inclusief vluchtelingen en andere categorieën vreemdelingen. Woningdifferentiatie valt er niet onder. Voor de realisering van dit belang kan het ruimtelijk instrumentarium (verordening, aanwijzing, inpassingsplan) worden ingezet. Gekozen is echter met name voor een stimulerende rol