

**Notitie Regionale Afstemming woningbouw – programma WBO, september 2013
t.b.v. Commissie WMC 7 oktober 2013**

Aanleiding

Op 23 april 2012 heeft PS de Kadernota Wonen en Binnenstedelijke ontwikkeling vastgesteld. 'Afstemming tussen gemeenten over vraag en aanbod met betrekking tot de woningmarkt' is benoemd als één van de instrumenten die we inzetten en gaandeweg verder ontwikkelen. Omdat het onderwerp actueel is en we geleidelijk aan meer inzicht krijgen in de dynamiek van de regionale (bovenlokale) processen, houden we u graag op de hoogte. In dit memo volgt een korte terugkoppeling over onze bevindingen tot nu toe.

Achtergrond

De provincie Utrecht werkt aan vitale dorpen en steden. Via de Kadernota Wonen en Binnenstedelijke Ontwikkeling en het bijbehorende Actieplan wordt dit thema actief opgepakt aan de hand van de volgende 3 ambities:

1. Betere afstemming van vraag en aanbod woning en woonomgeving
2. Efficiënt ruimtegebruik
3. Toekomstbestendige binnenstedelijke kwaliteit

Diverse partijen denken dat regionale afstemming, samenwerking of programmering één van de instrumenten is om de woningmarkt weer vlot te trekken. Regionale samenwerking zou van belang zijn om verantwoord verlies te nemen en te herprogrammeren, maar ook om gezamenlijk in staat te zijn om tijdig de productie weer op te pakken als de woningmarkt weer aantrekt. Vaak wordt daarbij aangegeven dat dit een taak is die goed door de provincie zou kunnen worden opgepakt.

Bij alle partijen is steeds meer bewustwording van de nieuwe marktsituatie. Voor de korte termijn zoeken partijen manieren om de woningmarkt weer in beweging te krijgen: verder marktfalen door onderlinge concurrentie (te veel soortgelijk aanbod op de markt brengen) voorkomen, verhoging van het opnamevermogen, doorstroming bevorderen door betere afstemming vraag en aanbod. Voor de lange termijn zoeken partijen hoe ze de aantrekkelijkheid van hun (sub)regio kunnen behouden en versterken door goed op de vraag afgestemde kwantitatieve en kwalitatieve woningbouw. Het bundelen van de krachten maakt regionaal sterker en dat is lokaal ook winst. Het exacte inzicht of regionale afstemming kan helpen om de woningmarkt in beweging te krijgen ontbreekt nog, maar het idee is dat er meer woningbouw van de grond kan komen, dat beter op de vraag is afgestemd, als er regionaal wordt samengewerkt.

In de kadernota is opgenomen dat de provincie Utrecht regio's, gemeenten en woningcorporaties ondersteunt bij hun verantwoordelijkheid om bestuurlijke afspraken te maken over een kwalitatief en kwantitatief goed op de vraag passend woningaanbod waarmee wordt beoogd beweging te krijgen op de woningmarkt. Als provincie hebben we gekozen voor een stimulerende en faciliterende rol. De provincie creëert een context waarin andere partijen tot stappen kunnen komen. De energie moet 'van onderop', uit de gemeenten en andere partners komen, zodat de eventuele afspraken die uit het proces volgen ook gedragen zijn.

Het uiteindelijk beoogde effect van onze inspanningen is een continue proces van afstemming over de woningbouw (in al haar facetten) tussen alle ketenpartijen in een (sub)regio. Partijen zijn blijvend met elkaar in gesprek en wisselen informatie uit.

Aanpak bovenlokale/regionale afstemming: pilots in de praktijk

In het Actieplan Wonen en Binnenstedelijke Ontwikkeling voor de periode 2012-2015 is voor de toepassing ervan de volgende 'te behalen prestatie' benoemd:

In alle (sub)regio's en gemeenten is het onderwerp bovenlokale/regionale afstemming op de agenda gezet en de mogelijkheden verkend. Afhankelijk van het draagvlak is in minimaal één tot drie (sub)regio's (of gemeenten) gestart met het proces rondom regionale afstemming.

Het bovenlokaal afstemmen en afspraken maken is een instrument in ontwikkeling, er is nog geen blauwdruk voor de toepassing ervan. Om te toetsen of dit instrument daadwerkelijk een effectieve bijdrage levert aan het beter afstemmen van vraag en aanbod (en daarmee beweging op de markt brengen, opnamevermogen verhogen) wordt in eerste instantie gewerkt met pilots.

Daarin zijn twee sporen te onderscheiden:

1. Korte termijn (her)programmering; waarbij het beheersen van de crisiseffecten centraal staat. Een praktische aanpak waarbij het gaat om selectie, prioritering en aanpassing van de lopende, elkaar nu concurrerende projecten om de afzetbaarheid van woningen in de regio te vergroten. Lastig en wellicht pijnlijk, vanwege grote en tegenstrijdige (ook financiële) belangen.
2. Lange termijn afstemming; waarbij het gaat om afstemming van woonmilieus, kwaliteit van woningen en woonomgeving en de vraag/aanbod ontwikkeling op de lange termijn om de regio te versterken.

Beide sporen zijn van belang en haken in elkaar, ze kunnen niet los van elkaar worden gezien. Het streven is om in de pilots aan beide sporen aandacht te besteden.

In tegenstelling tot andere delen van het land is er in de provincie Utrecht nog geen sprake van krimp. De prognoses geven aan dat de woningbehoefte in ieder geval tot 2040 nog substantieel toeneemt. Vandaar ook het woningbouwprogramma van 68.000 woningen dat is opgenomen in de provinciale ruimtelijke structuurvisie (PRS). Wel hebben we te maken met een vastzittende woningmarkt op dit moment: er worden weinig woningen gebouwd en verkocht. De oorzaken zijn gelegen in de financiële vastgoedcrisis, en het – mede daarmee verband houdende – verminderde consumentenvertrouwen en stringenter regelgeving omtrent hypotheek. Voor de provincie Utrecht is dus sprake van een uitgestelde vraag en groei op termijn. Bij regionale afstemming gaat het dan niet zozeer om het schrappen van plancapaciteit, maar vooral om faseren, doseren en kwalitatieve afstemming (woonmilieus).

Het ministerie van BZK is zeer betrokken bij dit onderwerp. Zij heeft de Regio Amersfoort geadopteerd als pilot regionale woningbouwprogrammering 2.0 in het kader van de Actieagenda Bouw, om te bezien in hoeverre regionale programmering soelaas kan bieden voor de problematiek op de woningmarkt.

Resultaten tot nu toe

Op dit moment zijn in 4 (sub)regio's processen gestart rondom bovenlokale of regionale afstemming. Dit gebeurt in de regio's Amersfoort, Foodvalley, U10/BRU en Hart van de Heuvelrug. De regio's Amersfoort en Foodvalley hebben de provincie verzocht hen te ondersteunen bij hun zoektocht naar meer regionale afstemming en samenwerking. De provincie is in beide trajecten vanaf de start betrokken geweest en via pilots hebben wij ons hieraan geëngageerd. We nemen actief deel in de kern- of begeleidingsgroep en dragen we financieel bij in de proces- en onderzoekskosten. Het BRU is een eigen traject gestart met de gemeenten in U10-verband, maar betreft daar de provincie actief bij. Wij denken mee en functioneren als klankbord voor het BRU. Ook in HvdH-verband is afstemming tussen de woningbouwprojecten aan de orde; dit heeft zijn eigen dynamiek via het programmabureau HvdH.

De provincie faciliteert ook de afstemming tussen de verschillende regio's. Foodvalley en Amersfoort en Amersfoort en BRU zitten met enige regelmaat om tafel om informatie uit te wisselen en van elkaar te leren.

De trajecten in regio's Amersfoort, BRU/U10 en Foodvalley zijn vergelijkbaar. De onderzoeks- en inventarisatiefase heeft waardevolle informatie opgeleverd. Zo hebben we inmiddels de volgende lessen geleerd:

- Bovenlokale of regionale afstemming is een zoektocht; in heel het land wordt met dit instrument gestoeid en uitgeprobeerd of het kan bijdragen aan meer beweging op de woningmarkt voor de korte termijn en aan een gezonde woningmarkt en sterke regio op de lange termijn.
- Bovenlokale afstemming is vanwege alle belangen 'spannend' en daardoor een geleidelijk proces.
- Er is veelal geen sprake van één 'regionale woningmarkt', daarvoor zijn de gebieden te groot. Wel zijn er subregionale of bovenlokale woningmarkten te onderscheiden.
- De inventarisaties en onderzoeken geven veel inzicht (verhuisrelaties, geplande aantallen woningbouw, mismatch vraag en aanbod, overprogrammering, etc.) voor gemeenten (en voor ons). Gemeenten zijn zich nu nog bewuster van de omvang van het probleem.
- Gemeenten willen eerst lokaal inzicht krijgen in hun woningbouwplanning en de risico's die zij lopen. De stap om dit meteen op bovenlokaal of regionaal niveau te doen is vaak te groot. Belangrijk is dan de gemeenten hun lokale projecten via een uniform format in beeld brengen, zodat vervolgens vergelijking op bovenlokaal niveau mogelijk is.
- Diverse onderzoeksgegevens en marktconsultaties wijzen allen uit dat er weinig concurrentie bestaat voor woningbouwprojecten TUSSEN gemeenten. Woonconsumenten zijn veelal lokaal georiënteerd.
- Gemeenten, maar ook veel marktpartijen zien onvoldoende urgentie voor stevige regionale programmatische afspraken over aantallen en fasering van locaties voor de korte termijn.
- Partijen zien vooral meerwaarde voor samenwerking op het gebied van kwaliteit, woonmilieus en doelgroepen op de lange(re) termijn. Daarbij is onderlinge informatievoorziening/verstrekking en een goede monitoring van projecten van belang.

Amersfoort en Foodvalley

Meer specifiek kunnen met betrekking tot 'onze' 2 pilots de volgende resultaten geschetst worden.

Amersfoort:

De pilot in de regio Amersfoort "Verkenning woningbouwprogrammering" volgt 2 sporen: de korte termijn (2013 – 2017) en de lange termijn (2013 – 2040).

Het onderzoek naar de korte termijn is net voor de zomer afgerond. Hieruit blijkt dat er vanwege de onderzochte verhuisrelaties een beperkte regionale samenhang tussen de gemeenten is in deze regio. Ook blijkt uit onderzoek en marktconsultatie dat er eerder sprake is van concurrentie van projecten binnen gemeenten dan tussen gemeenten. Voor een aantal grotere uitleglocaties (Vathorst, Rengerswetering en de Terrassen) en uitleglocaties met een meer landelijk woonmilieu (in Soest en Leusden) is op basis van overlap in segmenten, fasering en nabije ligging concurrentie op onderdelen te verwachten. Maar het aantal woningen op locaties waar concurrentie aan de orde kan zijn is zeer beperkt. Kort gezegd: de concurrentie tussen nieuwbouwprojecten in de verschillende gemeenten in Regio Amersfoort is zó klein, dat regionale afstemming van woningnieuwbouw op de korte termijn (2013-2017) niet tot extra of versnelde nieuwbouw gaat leiden.

Uit het onderzoek is tevens een mismatch tussen vraag en aanbod naar voren gekomen, er dreigt een te groot planaanbod, met name in de koopappartementen.

In het onderzoek kwamen ook een aantal nadelen van regionale afstemming naar boven: inperking

van keuzevrijheid voor woonconsumenten en concurrentie (in het licht van mededingingsbeleid) en de uitvoering van verevenings- of andere compensatiemechanismen.

Het korte termijn-onderzoek heeft tot een aantal beleidsaanbevelingen geleid voor de regio als geheel en voor gemeenten afzonderlijk, bijvoorbeeld het invoeren van een programmeringstoets. Voor meer informatie en ter illustratie is de raadsinformatiebrief van de regio als bijlage bijgevoegd.

Op dit moment wordt gewerkt aan het 2^{de} spoor: de verkenning voor de lange termijn. De regio Amersfoort schat in dat voor de lange termijn de effectiviteit van regionale afstemming groter kan zijn omdat ook de verhuismobiliteit op lange termijn groter is. Tevens zouden in de sociale huursector meer kansen liggen in regionale afstemming dan in het marktsegment.

De uitkomsten van de lange termijn verkenning worden eind 2013 verwacht.

Food Valley:

In deze pilot met titel "Faseren & Doseren" is met name gefocust op de korte termijn. Uit het onderzoek blijkt dat er weinig verhuisbewegingen zijn tussen gemeenten. Er zijn nauwelijks echt concurrerende woningbouwprojecten tussen gemeenten. Het grootste probleem is dat er te veel woningen op de planning staan en soms ook in het verkeerde segment. Gemeenten zijn dit vraagstuk individueel verder aan het uitwerken met de markt(partijen) op lokaal niveau. Wel zijn er een aantal focusgebieden benoemd, in deze gebieden kan het op lange termijn wel van belang kan zijn dat er tussen enkele gemeenten afspraken worden gemaakt. Op het moment dat op lokaal niveau de inzichten ten aanzien van de noodzakelijke stappen voor faseren, doseren en herprogrammeren zijn gerijpt, kan wellicht over de gemeentegrenzen heen worden gekeken.

In het Portefeuillehoudersoverleg FoodValley is onlangs besloten geen regionale programmeringsafspraken met elkaar te maken, maar wel een jaarlijkse cyclus op te stellen om elkaar actief te blijven informeren over de woningbouwopgave en de individuele lokale aanpak.

Deze keuze is gezien de cijfers begrijpelijk. De provincie vindt het echter wel van belang hierbij aangesloten te blijven, ambtelijk én bestuurlijk, om het thema op de agenda te houden en waar nodig gemeenten te ondersteunen.

Ten aanzien van de lange termijn vindt de regio intensieve afstemming van woningbouwaantallen niet noodzakelijk omdat de plannen op de lange termijn wel matchen met de behoefte. Bovendien lopen in FoodValley verband afstemmingstrajecten over diverse kwalitatieve woonthema's. Er wordt bijvoorbeeld gewerkt aan een Regionale Woonagenda voor de lange termijn. Ook daar blijft de provincie Utrecht bij aangesloten.

Hoe gaan we verder met dit proces?

Het bovenstaande geeft aanleiding om de verwachtingen rondom regionale afstemming enigszins bij te stellen. Het verkrijgen van inzicht in en kennis van de lokale en regionale situatie is een heel belangrijke stap geweest. Het heeft veel gemeenten bewuster gemaakt van de lokale situatie en (nog harder) aan het werk gezet om lokale plannen bij te stellen of te faseren. Vanwege de gebleken beperkte concurrentie van woningbouwprojecten tussen gemeenten is er geen urgentie en noodzaak voor een stevig vervolgtraject van regionale woningbouwprogrammering voor de korte termijn. Juist voor de lange(re) termijn zien partijen een meerwaarde om op regionale of bovenlokale schaal samen te werken.

Wij vervolgen onze inzet bij het stimuleren en faciliteren van de regionale processen om te komen tot meer afstemming tussen gemeenten. We richten daarbij onze focus vooral op de lange(re) termijn. Echter, bij gebieden waar aantoonbaar de bovenlokale woningmarkt onder druk staat, zoomen we ook nu al specifieker in. De provincie kiest daarbij voor een intensievere rol in de bemiddeling tussen gemeenten, uitgaande van gedeelde belangen om tot een goede afstemming te komen. Het is onze ambitie om te komen tot een continue regionaal proces waarbij gemeenten en andere ketenpartijen met elkaar in gesprek blijven over ontwikkelingen en wederzijdse afstemming.

Stadhuisplein 1
3811 LM Amersfoort
Postbus 4000
3800 EA Amersfoort
T 033 469 53 19

Inlichtingen
Alw. F.C.M. Drupsteen
T 033 469 53 32

Aan de Colleges van Burgemeester en Wethouders
van de gemeenten van Regio Amersfoort

Onderwerp Verkenning Woningbouwprogrammering Regio Amersfoort Datum 12 juli 2013

Ons kenmerk BRA/4442098

Uw kenmerk

Geacht College,

Hierbij bieden wij u het rapport Verkenning Woningbouwprogrammering Regio Amersfoort - Korte Termijn aan. Dit rapport is opgesteld in opdracht van Regio Amersfoort en behandeld in het Bestuurlijk Overleg Ruimte & Wonen (BORW) op 17 juni 2013. In het rapport is een aantal aanbevelingen aan de regio opgenomen en een aantal aanbevelingen aan de gemeenten. Met de regionale aanbevelingen gaan wij als BORW aan de slag. Wij geven u bij deze in overweging om de gemeentelijke aanbevelingen op te pakken. In deze brief lichten wij één en ander nader toe.

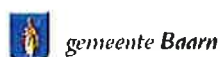
1. Inleiding

De gemeenten in Regio Amersfoort¹ verkennen al enige tijd de meerwaarde en de mogelijkheden van afstemming van diverse ruimtelijke ontwikkelingen (met name woningbouw, bedrijventerreinen, kantoren). Ook de corporaties in Regio Amersfoort hebben hiervoor aandacht gevraagd. Kernpunt van het rapport "De kracht van de Eemvallei" (voorjaar 2011) is dat het voor het behouden en versterken van een economisch krachtige regio van belang is dat een complementair woonmilieu en dito voorzieningspakket wordt aangeboden.

Het onderwerp van regionale afstemming op de woningmarkt heeft de belangstelling van het Rijk en de provincie. Het Rijk heeft Regio Amersfoort geadopteerd als pilot regionale woningbouwprogrammering 2.0, in het kader van de Actieagenda Bouw, om te bezien in hoeverre regionale programmering soelaas kan bieden voor de problematiek op de woningmarkt. De provincie Utrecht heeft regionale programmering op haar agenda staan in het kader van de nota "Wonen en Binnenstedelijke Ontwikkeling".

In opdracht van Regio Amersfoort is in 2012 door Companen een onderzoek uitgevoerd naar de werking van de woningmarkt in onze regio. Het onderzoek "Woningmarkt in regionaal perspectief" gaf aan dat er sprake is van een beperkt samenhangende regionale woningmarkt, dat er sprake is van overaanbod op de korte termijn en een tekort op de lange termijn. U heeft de gemeenteraad in november 2012 al geïnformeerd over de uitkomsten van dit onderzoek.

¹ Tot Regio Amersfoort behoren de gemeenten: Amersfoort, Baarn, Barneveld, Bunschoten, Eemnes, Leusden, Nijkerk, Soest en Woudenberg.



2. Opdracht van de verkenning

Op basis van het inzicht in de feiten op de woningmarkt, dat het rapport in 2012 bood, heeft het BORW besloten een nadere verkenning op te starten. Hiervoor is de volgende probleemstelling gedefinieerd:

- a. In hoeverre kan regionale afstemming ervoor zorgen dat er meer woningen in de regio worden gebouwd dan in een situatie zonder afstemming het geval zou zijn op de korte termijn (2013-2017)?
- b. In hoeverre kan regionale afstemming op de woningmarkt ervoor zorgen dat Regio Amersfoort op de lange termijn (2013-2040) een aantrekkelijke regio blijft?

De opdracht voor het uitvoeren van de verkenning is verleend aan het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB). De verkenning voor de Korte Termijn is nu afgerond. Dit rapport treft u bijgaand aan. De verkenning voor de Lange Termijn is opgestart en wordt naar verwachting voor het eind van dit jaar afgerond.

3. Conclusies Verkenning woningmarkt Regio Amersfoort Korte Termijn

Voor in het rapport (pagina 7 t/m 14) is een samenvatting opgenomen, waarin de conclusies op hoofdlijnen zijn weergegeven. In het licht van de probleemstelling zijn de meest in het oog springende conclusies van het EIB:

- Uit de confrontatie tussen vraag en aanbod volgen onevenwichtigheden tussen vraagscenario's en geplande nieuwbouw tot en met 2017. In het behoedzame scenario dreigt een te hoog planaanbod van ruim 2000 woningen en zelfs in het gunstige scenario worden er teveel koopappartementen gepland ten opzichte van de vraag. Voorts is het planaanbod ook van eengezinswoningen ruim in de gemeenten Barneveld, Bunschoten en in mindere mate in Soest. Hierbij moet aangetekend worden dat het niet geheel om harde plancapaciteit gaat.
- Sinds de eerdere inventarisatie van het aanbod in de regio in 2012 is het aanbod reeds met ca. 30% naar beneden bijgesteld voor de jaren 2013 en 2014. Recent zijn de plannen vooral in de gemeente Amersfoort nogmaals neerwaarts bijgesteld (met name voor Vathorst). Ook in de andere gemeenten spelen discussies over de fasering van plannen en vinden continu enige aanpassingen plaats.
- Op basis van een analyse van de plannen op overlap en ligging blijkt dat er eerder sprake is van concurrentie van projecten binnen gemeenten dan tussen gemeenten. Dit geldt met name voor Amersfoort, Nijkerk en Barneveld.
- Voor een aantal grotere uitleglocaties zoals Vathorst (Amersfoort), Rengerswetering (Bunschoten) en de Terrassen (Nijkerk) is op basis van overlap in segmenten, fasering en nabije ligging concurrentie op onderdelen te verwachten. Daarnaast is concurrentie tussen een aantal meer landelijke uitleglocaties in Soest en Leusden te verwachten. De noodzaak voor regionale afstemming tussen gemeenten en projecten voor de korte termijn is echter beperkt. Dit komt doordat de concurrentie tussen de gemeenten op de korte termijn (gegeven voldoende voorziene projecten per gemeente) gering is. Bovendien is het aantal woningen op locaties waar concurrentie aan de orde kan zijn zeer beperkt. Daar komt bij dat er aan regionale afstemming een aantal grote nadelen kleven zoals de inperking van keuzevrijheid voor woonconsumenten en concurrentie (in het licht van mededingingsbeleid) en de uitvoering van verevenings- of andere compensatiemechanismen. Voor de lange termijn kan de effectiviteit van regionale afstemming groter zijn omdat ook de verhuismobiliteit op lange termijn groter kan zijn. Tevens kunnen in de sociale huursector meer kansen liggen in regionale afstemming dan in het marktsegment.
- Sommige locaties kunnen enige concurrentie ondervinden van locaties gelegen buiten de regio.

4. Aanbevelingen aan gemeenten voor de korte termijn

In het rapport wordt een aantal aanbevelingen gedaan. Het gaat om een drietal aanbevelingen waarbij het voortouw bij de regio zou moeten liggen en een tweetal aanbevelingen waarbij het voortouw bij gemeenten ligt.

Het is aan u om te bepalen of en in welke mate de aanbevelingen aan de gemeenten op uw gemeente van toepassing zijn en of u deze aanbevelingen wilt oppakken. De gemeentelijke aanbevelingen luiden als volgt:

Actielijn 1: Invoeren van een programmeringstoets. Deze programmeringstoets houdt in:

- Om te beginnen een prioritering van belangrijke projecten binnen elke gemeente. Marktpartijen komen hierbij in samenwerking met gemeenten tot een overzicht van de meest haalbare projecten die in het behoedzame scenario doorgang moeten kunnen vinden. De overige projecten komen in reserve in het geval de woningvraag aantrekt en het gunstige scenario bewaarheid wordt. Dit geldt vooral voor projecten met relatief grote aantallen voorziene koopappartementen en eengezinswoningen ten opzichte van de vraag.
- In algemene zin geldt voor de programmeringstoets dat flexibiliteit ingebouwd moet worden in de plannen: flexibele bestemmingsplannen, kleinere plannen met onderscheidende identiteit en deelplannen om beter te kunnen omgaan met grote onzekerheden in de vraag en woonpreferenties.
- Hierbij hoort ook het projectmatig werken stimuleren binnen gemeenten om procedure deadlines strak te bewaken.
- Tot slot is een essentieel element dat voorstellen voor een efficiëntere programmering en regelgeving gedaan kunnen worden door marktpartijen. Marktpartijen wordt gevraagd voor concrete projecten met suggesties te komen voor verlaging van projectkosten, zoals versoepeling van normen en verkorting van procedures.

Actielijn 2: Stimuleren van transparantie over residuele grondprijzen en aanpassen van grondprijzen aan feitelijke woningprijs- en bouwkostenontwikkelingen.

In de verkenning is niet naar voren gekomen of eventuele veranderingen van grondprijzen in de projecten effect hebben gehad op de afzet. Het EIB wil gemeenten die mee willen werken aan een dergelijk onderzoek een kosteloos ondersteuningsaanbod doen.

5. Aanbevelingen aan de regio

De aanbevelingen aan de regio, worden door de regio opgepakt en nader uitgewerkt. Het gaat om de volgende actielijnen:

Actielijn 3: Verruiming en harmonisatie van gemeentelijke starters regelingen.

Het doel hiervan is het verbeteren van de financieringsmogelijkheden voor potentiële kopers. Er wordt onderzocht wat de mate van mate van effectiviteit van de diverse regelingen is. Daaruit kan een voorstel voor harmonisatie volgen. Daarna kan worden gezien of een regionaal startersleningsfonds wenselijk en haalbaar is.

Actielijn 4: Inzicht vraag en aanbod sociale huurwoningen (bestaand en nieuw) t.b.v. prestatie-afspraken.

De prestatieafspraken die door gemeenten gemaakt worden, kunnen worden gevoed door inzicht in vraag en aanbod van sociale huurwoningen in de regio. Waar kansen in de koopsector voor regionale afstemming beperkt lijken, kunnen er in de sociale huursector meer kansen liggen. Na de analyse van vraag en aanbod kan overwogen worden om nadere prestatieafspraken te maken die grensoverschrijdende effecten hebben binnen de regio.

Actielijn 5: Opzetten regionaal kennisplatform woonpreferenties.

Dit kennisplatform is bedoeld voor het uitwisselen van kennis over de woningmarkt in de regio. Het moet aandacht besteden aan woningmarktonderzoeken naar woonpreferenties en kwalitatieve lacunes in de woningvoorraad.

6. Vervolg

Voor de uitwerking van de drie bovengenoemde regionale actielijnen worden plannen van aanpak opgesteld, waarover in het najaar besluitvorming in het BORW zal plaatsvinden.

Verder is het aan gemeenten om hun voordeel te doen met de aanbevelingen aan gemeenten. Afsproken is dat de gemeenten elkaar twee keer per jaar in het BORW informeren over de lokale aanpak en resultaten, mede om van elkaar te leren.

De komende maanden wordt verder gewerkt aan de verkenning van de lange termijn. De uitkomsten daarvan zullen naar verwachting eind 2013 aan u worden voorgelegd.

7. Communicatie

Op 15 april 2013 heeft een workshop met projectleiders van gemeenten en marktpartijen plaatsgevonden. Hierin is de tussenrapportage van de Korte Termijn verkenning gepresenteerd. Doel van de workshop was om te achterhalen welke maatregelen al zijn geprobeerd om de woningmarkt vlot te trekken, welke goed en welke niet goed hebben gewerkt en welke nieuwe maatregelen nog te bedenken zijn. De uitkomsten van de workshop zijn gebruikt bij de afronding van het rapport.

Het rapport is op 20 juni 2013 gepresenteerd aan het SWEV-bestuur. Omdat SWEV en REO het onderwerp regionale afstemming woningbouw op de agenda hebben geplaatst, worden zij uitgenodigd voor het BORW van september om met de bestuurders van de gemeenten van gedachten te wisselen over de Korte Termijn verkenning.

Op 9 juli is door het Rijk in het kader van de Actieagenda Bouw een persbericht uitgebracht over de Korte Termijn Verkenning.

Met vriendelijke groet,



M. van de Groep
Voorzitter Bestuurlijk Overleg Ruimte & Wonen Regio Amersfoort