

NICIS INSTITUTE

URBAN RESEARCH & PRACTICE

Handreikingen steden

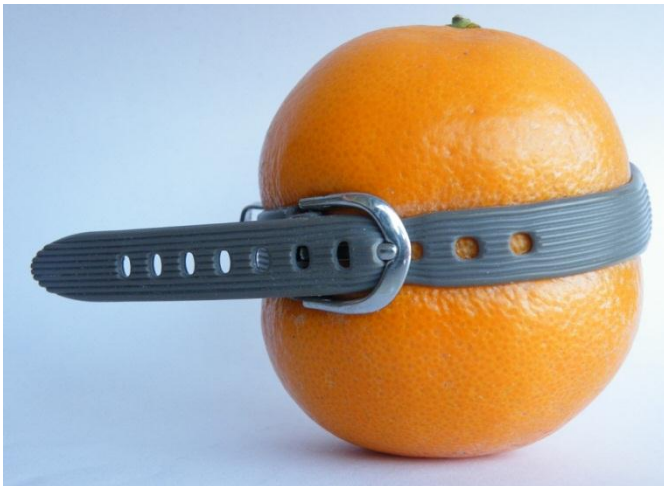
Frank Wassenberg

Delft, 23 juni 2011



frank.wassenberg@nicis.nl

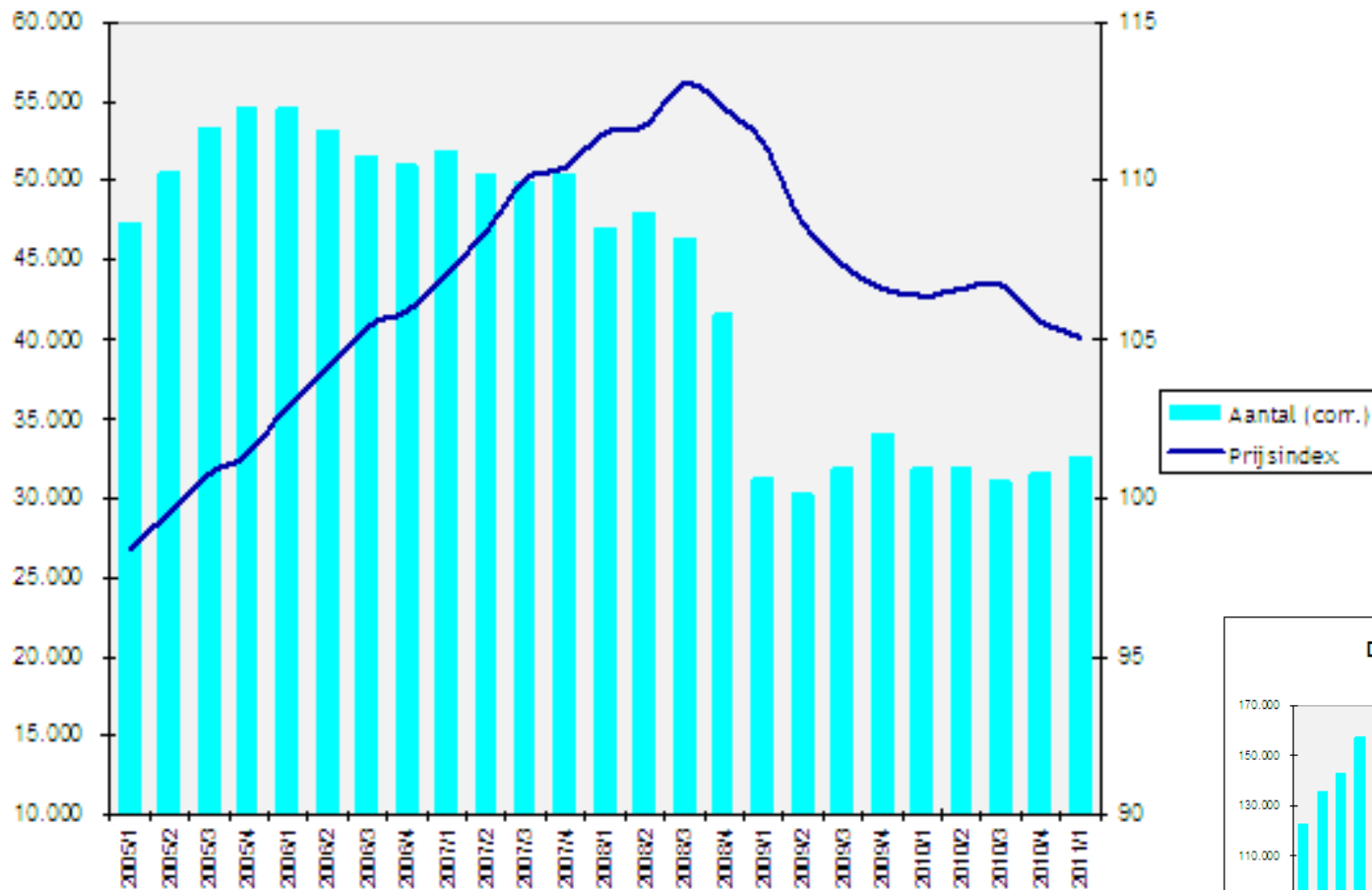
Noodzaak herprogrammering



- Crisis woningmarkt
- Discrepantie vraag en aanbod
- Aanzienlijke overprogrammering
- Tekorten en afboekingen grondexploitatie
- Bezuinigingen Rijk en gemeenten
- Traditionele partijen pas op de plaats
- Minder top down OV, meer bottom up

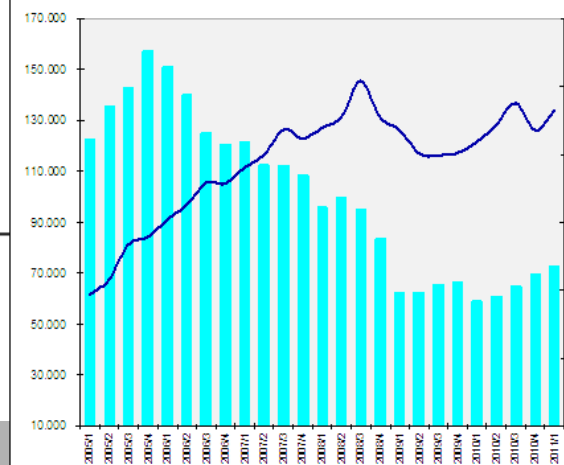
Dynamiek woningmarkt: aantal en prijs

2005-2011



Dynamiek hypotheekmarkt: aantal en waarde

2005-2011



Aanzienlijke verliezen

VRAAG EN AANBOD OP DE WONINGMARKT

Postbus 1045

6801 BA Arnhem

www.loesje.nl

**ER SCHIJNT NU
EENMAAL MEER
VRAAG TE ZIJN NAAR
KAPITAALKRACHTIGE
HUURDERS**

Loesje

- Plannen en opleveringen gehalveerd en aanzienlijk vertraagd
- Grote verliezen Grondbedrijven
 - Tilburg € 84 mln.
 - Apeldoorn € 68 mln.
 - Breda € 62 mln.
 - Maastricht € 55 mln.
 - Enschede € 40 mln.
- -/- € 4 miljard voor alle gemeenten

Wat vertelt het Kadaster ons



- Afname transacties
- Prijsontwikkeling
- Naar type steden
- Naar type woningen
- Waar zitten de risico's
(grondaankopen afgelopen
10 jaar)

Grondaankopen door de steden

	Aangekocht <i>m2's : 2001-2011</i>	Ontwikkeld <i>nog onverkaveld</i>	In portefeuille <i>m2's : mei 2011</i>
G37	76.984.000	46%	41.601.000
G4	7.046.000	63%	2.602.000
G32	69.938.000	44%	39.000.000
Randstad	20.325.000	50%	10.174.000
Intermediair	39.528.000	42%	22.801.000
Periferie	17.131.000	50%	8.627.000

Grond- aankopen

Grondaankopen door de steden

	Aangekocht <i>m²'s : 2001-2011</i>	Ontwikkeld <i>nog onverkaveld</i>	In portefeuille <i>m²'s : mei 2011</i>
Alkmaar	1.143.360	28%	825.425
Almelo	3.573.161	38%	2.222.712
Almere	3.956.319	45%	2.167.445
Amersfoort	1.880.022	71%	542.937
Amsterdam	1.719.523	92%	134.712
Apeldoorn	3.111.008	27%	2.282.322
Arnhem	754.353	41%	442.897
Breda	3.196.223	44%	1.782.281
Delft	237.029	73%	63.423
Den Haag	818.467	70%	241.579
Deventer	1.114.984	46%	599.096
Dordrecht	925.365	33%	622.020
Ede	1.911.816	37%	1.197.768
Eindhoven	203.694	61%	79.307
Emmen	5.130.717	85%	765.822
Enschede	2.513.572	31%	1.724.628
Groningen	3.690.346	25%	2.752.045
Haarlem	10.435	0%	10.435
Haarlemmermeer	3.911.000	43%	2.227.626
Heerlen	51.820	69%	15.872
Helmond	1.148.267	49%	589.424
Hengelo	1.848.075	33%	1.230.139
Leeuwarden	3.582.892	43%	2.054.841
Leiden	811.775	5%	770.832
Lelystad	4.247.358	84%	691.014
Maastricht	1.114.455	12%	978.869
Nijmegen	2.515.398	42%	1.447.378
Rotterdam	2.054.738	39%	1.246.563
Schiedam	723	100%	0
's-Hertogenbosch	5.020.023	55%	2.246.673
Sittard-Geleen	750.697	35%	485.569
Tilburg	3.539.800	24%	2.706.551
Utrecht	2.453.673	60%	978.657
Venlo	2.810.345	44%	1.573.568
Zaanstad	196.998	23%	152.334
Zoetermeer	205.428	8%	189.619
Zwolle	4.830.307	26%	3.559.031

Wat doen steden al?



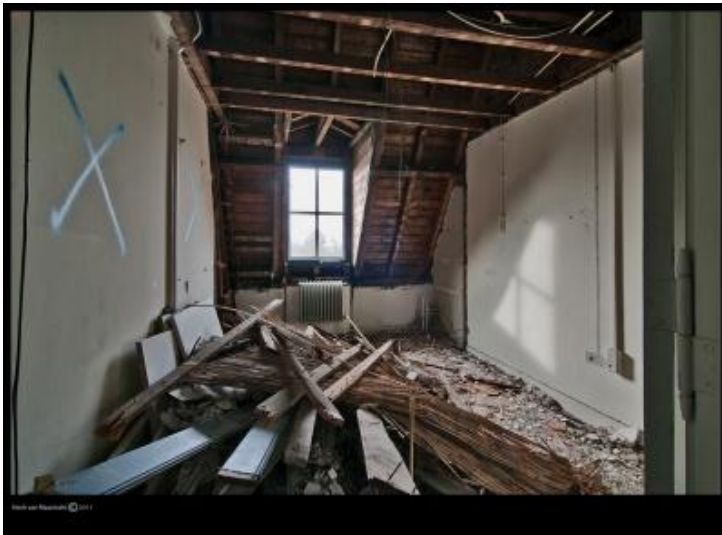
- Heroverweging in vrijwel alle gemeenten
- Zachte plannen schrappen en onzekere projecten uitstellen
- Programma herontwikkelen: minder (dure) appartementen
- Nieuwe projecten afhouden
- Focus op binnenstedelijke ontwikkeling en herstructurering
- Strategische ambities voortzetten
- Voorzieningen treffen om planschade te dekken

Voorbeelden uit G32-steden



- Den Bosch: gemeente als gelijkwaardige partij in PPS, schaarste in planvorming
- Tilburg: Operatie Kalkoen om overprogrammering aan te pakken
- Amsterdam: Bouwstop en instelling vereveningsfonds
- Alkmaar: Drie 'zeven': herprioritering, marktwaarde, kwaliteit en belang
- Nijmegen: wijziging bestaand programma naar marktvraag en WoOn
- Breda: Koers gezet 2020 en herziening structuurvisie richting 2040

Noodzaak Handreiking



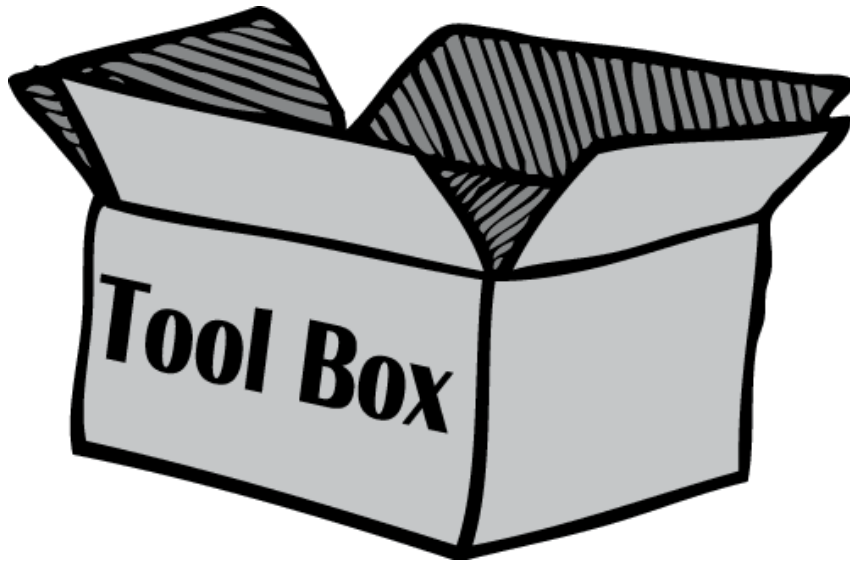
- Hieraan grote behoefte in de steden
- Oude zekerheden gelden niet meer
- Iedereen zoekend naar nieuwe houvasten
- Minder middelen
- Korte termijn problematiek en lange termijn gebiedsontwikkeling

Doel Handreiking



- Handreiking \neq Handleiding
- Biedt kader, inhoudelijke voeding, advies, houvast, richtinggevend:
 - voor beleidsambtenaren en strategische advisering
 - in de beleidsuitvoering
 - aan andere actoren en stakeholders
 - voor Colleges, wethouders en Gemeenteraden
- In ontwikkeling

Opzet Handreiking



- Concrete aanbevelingen:
wat, hoe, wie, wanneer
iets doen
- Afhankelijk van lokale
context
- Tien aanbevelingen,
handreikingen

1: Visie, richting, koers



- Focus op bestaande voorraad
- Focus op sleutelgebieden en -projecten
- Leer van de beste woonvisies
- Laat veel meer over aan marktpartijen
- Sta meer open voor initiatieven van onderop
- Herijking positie Grondbedrijf

2: Herprioriteren en faseren



- Middensegment
- Geen grote masterplannen, maar stapsgewijs, mozaïekachtig, flexibele verbeteringen
- Schrap rigoureuus het aantal plannen
- Maar vergroot de zachte plancapaciteit

3: Nieuwe rolverdeling Rijk, provincie, gemeente



- Functievrije bestemmingsplannen moeten normaal worden
- Functiemenging bevorderen
- Flexibiliteit in steden is nodig i.v.m. onzekere toekomst
- Nieuwe opzet en rol voor Structuurvisies
- Kijk regionaal
- Alternatief voor middelen ISV en GSB

4: Nieuwe rol voor lokale actoren



- Gemeente geeft vertrouwen, stelt kaders, faciliteert, zoekt de dialoog
- Luistert
- Zoekt partijen met een lange termijn horizon
- Andere prestatieafspraken met corporaties
- De toekomst is aan de particulieren
- Catalogusbouw

5: Kwaliteit, kwaliteit, kwaliteit



- Transformatie bestaande bouw
- Verduurzaming
- Diversiteit en variatie
- Niet: “Wij weten wat kwaliteit is”
- Meer investeringen in stedelijke kwaliteit en openbare ruimte nodig
- Pas op voor penny-wise en pound foolish in de crisis
- Gebruik creativiteit en energie van starters (kluswoningen e.d.)

6: Nieuwe verdienmodellen



- Veel over gedacht
- Diverse crisismaatregelen
- Toolkit BZK + Agentschap
- Verdienmogelijkheden door meer samenwerking
- Checklists
- Van subsidies naar revolving funds
- Kijk waar *wel* geld zit

7: Planontwikkeling en programmering tegen lagere kosten



- Kortere doorlooptijden
- Lagere kosten
- Minder faalkosten
- Eenvoudiger
- Procedures (Rijk)

8: Minder risico's en meer flexibiliteit



- Meer incrementeel, meer mozaïek-achtig
- Slow urbanism
- Meer tijdelijke bestemmingen, meer tijdelijk bouwen
- Meer open planproces, bottom up, transparant
- Meer rol voor de markt
- Meer variatie en menging

9: Vergroot de innovativiteit



- PO / CPO
- Vul het gat tussen PO en ontwikkelaar
- Kleinschaliger, maar actiever
- Ken uw markt!
- Gebruik eigen Onderzoek en onderzoekers

10.

U

Conclusie / afsluiting

- U voelt de noodzaak tot herprogrammering
- U lijdt aanzienlijke verliezen
- U reageert er verschillend op
- U werkt mee aan deze handreiking
- U moet het zelf doen