stec groep

Kansen voor versnellen woningmarkt

De woningmarkt draait op veel plekken in Nederland op topsnelheid, vooral in de steden. Het aanbod aan bestaande woningen is opgedroogd en de nieuwbouwproductie blijft achter bij de vraag (zie figuur 1). Het gevolg: stijgende prijzen, stokkende doorstroming en een gedeelde stad. Het probleem lost zichzelf niet op, het maken van de juiste keuzes is wezenlijk om (weer) te komen tot een gezonde woningmarkt. Dit inspiratiepaper geeft oplossingsrichtingen voor gemeenten.

Plancapaciteit voldoende, uitvoering het probleem

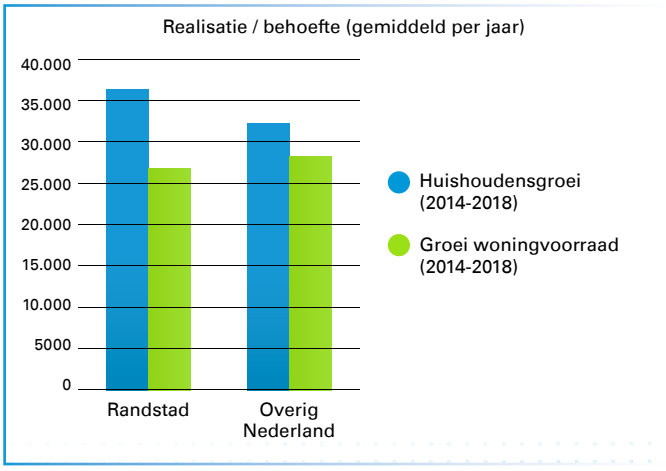
Planologische capaciteit is een noodzakelijke voorwaarde voor woningbouw, maar vormt niet het probleem voor de huidige achterblijvende productie. Nederland breed zijn plannen voor ruim 100.000 woningen verborgen in zogenaamde *stalled sites* (Buitelaar & Van Schie, 2018, klik hier). Voor deze woningen is meer dan twee jaar geleden een bestemmingsplan vastgesteld (dan wel een bouwvergunning afgegeven), maar de uitvoering ligt stil.

Bouwcapaciteit vormt struikelblok nieuwbouw

Door de aangetrokken economie stijgen bouwkosten (materiaal en arbeid) flink (zie figuur 2). In voorgaande jaren hebben de crisis en de harde bezuinigingen ervoor gezorgd dat er zowel bij marktpartijen (projectontwikkelaars, maar vooral ook werkvoorbereiders, bouwvakkers) als bij overheden (plantoetsers, planeconomen et cetera) niet voldoende (slimme) handjes beschikbaar zijn. Voor de korte termijn heeft dit consequenties om nieuwe en bestaande plannen daadwerkelijk uitgevoerd te krijgen.

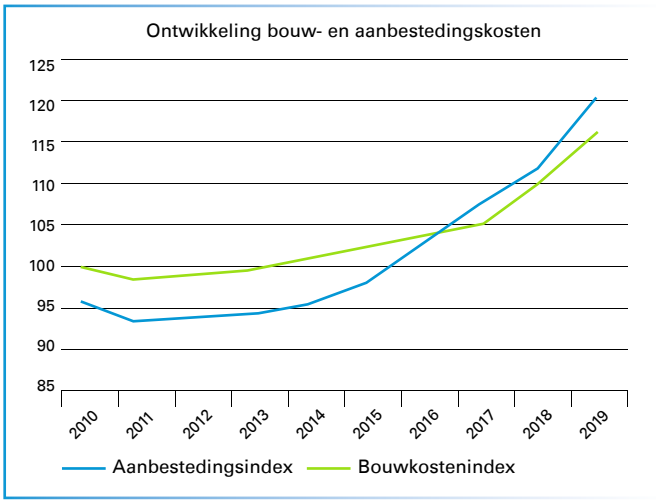
Tekort in arbeidskracht wordt niet zomaar op korte termijn opgelost. Versnellen vraagt om nieuwe oplossingen om massa te maken (zonder aan kwaliteit in te boeten). Prioriteren is daarom wezenlijk: geef voorrang aan de beste plannen. Bijvoorbeeld plannen die de meeste verhuisbewegingen realiseren en de proppen in de woningmarkt oplossen.

Figuur 1: realisatie versus behoefte



Bron: CBS (2019)

Figuur 2: bouwkostenstijging realisatie versus behoefte

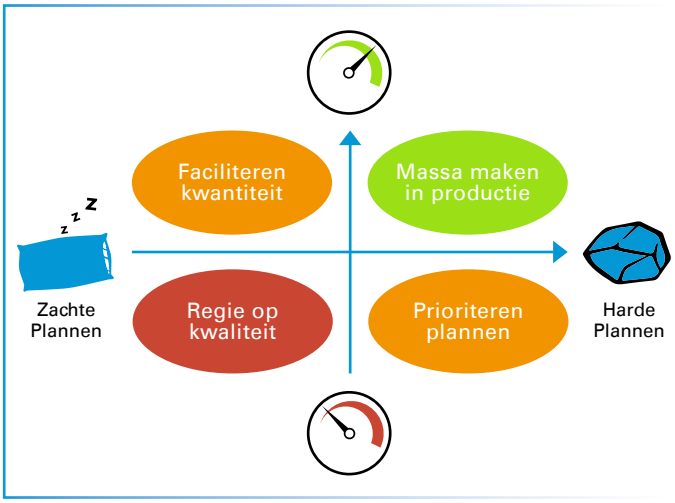


Bron: Bouwkostenkompas (2019).

Gemeenten aan zet in versnellingsopgave: kies uw strategie

Circa de helft van de *stalled sites* plannen ligt op gemeentegrond, u bent dus aan zet als het gaat om versnellen. Afhankelijk van uw uitgangssituatie zijn specifieke maatregelen te nemen om de bouwproductie aan te zwengelen. In dit inspiratiepaper komen op hoofdlijnen de maatregelen aan bod die u kunt treffen, afhankelijk van marktdruk en planstatus. Figuur 3 toont het vertrekpunt per situatie.

Figuur 3: matrix kansen voor versnellen (marktdruk versus planstatus)



Bron: Stec Groep (2019)

Iedere marktsituatie vraagt om andere maatregelen, maar iedere situatie vraagt om regie van uw zijde. We zetten per uitgangssituatie onze **versnellingstips** op een rij.

Hoge marktdruk / harde plannen: massa maken

De behoefte aan extra woningen is structureel van aard. Het uitvoeren van (harde) plannen heeft echter prioriteit. Capaciteit is uw grootste obstakel, prioriteren is het devies. Naast het op peil brengen van de actuele bouwproductie is ook het continueren daarvan belangrijk.

Versnellingstips:

1. Turbo op beste plannen. Zet vol in op grootschalige plannen (ook op uitleglocaties) en op projecten met woningen die optimaal doorstroming bevorderen zoals levensloopbestendige woningen en middenhuur. Zet andere plannen in de koelkast. Dit vraagt om flexibiliteit in de woningbouwprogrammering. Wacht niet op vertraagde projecten waardoor opstopping wordt veroorzaakt. Door te kiezen wordt de beperkte capaciteit bij bouwers en overheden gerichter en effectiever ingezet.
2. Verkort doorlooptijd met conceptbouw. Conceptbouw wordt grotendeels fabrieksmatig gerealiseerd en is daardoor minder arbeidsintensief, wat de druk op de bouwcapaciteit verlicht en het productietempo verhoogt. Conceptbouw is geen maatwerk, waardoor de differentiatie beperkt is. Voorkom dus stapeling van aanvullende eisen bovenop het concept.
3. Integrale mobiliteitsbenadering vergroot haalbaarheid projecten. (Te) hoge parkeernormen vormen een financieel struikelblok bij vooral binnenstedelijke projecten. Kies waar mogelijk voor een integrale benadering en maatwerk zoals op HOV-plekken, met deelauto's/deelfietsen et cetera.
4. Verbind bouwtermijn aan vergunning. Hoge marktdruk en stijgende prijzen kunnen bij marktpartijen tot de perverse prikkel leiden om bouwprojecten uit te stellen. Wees hierop berekend door afspraken te maken over de bouwtermijn.
5. Borg continue productie met anticyclisch beleid. Ga langdurige samenwerkingen aan met ontwikkelaars/bouwers en corporaties (driehoek) om de bouwstroom te continueren.

Figuur 4: Leidsche Rijn centrum

Figuur 5: conceptbouw (MorgenWonen VolkerWessels)

Hoge marktdruk / zachte plannen: faciliteer kwantiteit, verkort procedures

Net als in de voorgaande situatie is de behoefte aan extra woningen structureel. U heeft echter te weinig harde plannen om op korte termijn in de vraag te voorzien. Snelheid is geboden om de juiste plannen vast te stellen en tot productie over te gaan.

Versnellingstips:

1. Turbo op grootschalige zachte plannen. Prioriteer uw zachte planlijst op basis van massa. Gebruik hiervoor een handzaam afwegingskader. Dit geeft sturing aan initiatiefnemers en zorgt voor betere plannen aan de voorkant. Voordeel in uw situatie is dat u suboptimale plannen gemakkelijk in de koelkast kunt zetten, waardoor u alle energie kunt steken in de beste projecten. Spreek met marktpartijen af dat ze ook daadwerkelijk snel bouwen.
2. Zet in op innovatieve (flexibele, tijdelijke, kleine) woonvormen. Deze zijn relatief gemakkelijk binnenstedelijk in te passen en kennen zodoende kortere procedures. Ze zorgen voor massa en verbeteren de betaalbaarheid en beschikbaarheid van de voorraad (passend bij de groeiende groep eenpersoonshuishoudens in de stad).
3. Verkort RO-procedures. Bijvoorbeeld via de kruimelgevallenlijst bij binnenstedelijke transformaties of de Crisis- en herstelwet (Chw). Via een AMVB kan worden afgeweken van het vigerende bestemmingsplan zonder dat een nieuw bestemmingsplan hoeft worden vastgesteld, dit verkort de proceduretijd van minimaal zes maanden naar minimaal acht weken. De Chw status maakt het mogelijk om ruimtelijke procedures te verkorten, omdat bezwaren binnen zes weken afgehandeld moeten worden. Andere versnellingsmogelijkheden hangen samen met het oprekken van normering van geluid, externe veiligheid en hinder, passend binnen de brede afweging van een gezonde fysieke leefomgeving op gebiedsniveau.
4. Afstemmen aan de voorkant zorgt voor tijdswinst aan de achterkant. Bijvoorbeeld door bundeling van procedures (en disciplines) via de coördinatieregeling (Wro) zoals voorbereidings- en uitvoeringsbesluiten aan de voorkant. Diverse vergunningsprocedures

worden parallel doorlopen, waarna in één keer wordt besloten. Maar ook afstemming met bewoners aan de voorkant betaalt zich ruimschoots uit in het vervolg.
5. Overweeg actief grondbeleid. Het voordeel hiervan is dat de gemeente regie kan voeren en directer kan zorgen voor bouwproductie. Waak ook voor de financiële risico's, nu grond aankopen is financieel gezien niet de beste instap. Bovendien moet het gehele traject van bestemmingswijziging en vergunningverlening tot start bouw en oplevering nog doorlopen worden: gemiddeld neemt dit tien jaar in beslag.
6. Bevorder rol corporaties in het middensegment. Corporaties hebben de mogelijkheid om hierin hun rol te pakken, spreek hen daarop aan bij het opstellen van de prestatieafspraken. Hierdoor vergroot de reikwijdte van corporaties en verbetert de doorstroming.

Figuur 6: deelautoconcepten als mobiliteitsoplossing

Figuur 7: transformatie voormalig ING-kantoor Arnhem

Lage marktdruk / harde plannen: prioriteer uw plannen

De druk op de woningmarkt in uw gemeente is beperkt. Mogelijk is er op korte termijn nog een nieuwbouw-behoefte, maar door demografische ontwikkelingen stabiliseert deze of neemt af. U heeft echter relatief veel harde plannen, niet alles kan. Belangrijkste opgave in uw gemeente is om het stedelijk gebied in uw gemeente optimaal martktechnisch af te ronden.

Versnellingstips:
1. Prioriteer markttechnisch optimale plannen. Dit zijn plannen die complementair zijn aan uw bestaande voorraad, bijvoorbeeld levensloopbestendige woningen. Waak voor de bouw van onnodig veel traditionele eengezinswoningen, de actuele vraag hiernaar is niet toekomstproof.
2. Benut het momentum van de goede markt. Als u te lang wacht, liggen deze plannen mogelijk nog langer op de plank tot na een volgende recessie/crisis.
3. Kies voor binnenstedelijke plekken. Bij afronding van de bestaande stedelijke structuur is verdichting van wezenlijk belang. Hiermee versterkt u de bestaande stedelijke structuur en vergroot u het draagvlak voor voorzieningen.
4. Deprogrammeer niet levensvatbare plannen. Deze plannen zitten u in de weg bij het kiezen voor goede plannen. Nu en in de toekomst. Creëer tijdig voorzienbaarheid door uw ambitities aan te kondigen.
5. Stem regionaal af. Uw woningmarkt functioneert binnen een grotere regio. Samen afstemmen over welke kwaliteiten u waar wilt borgen versterkt uw woningmarkt op lange termijn. Vooral in regio's met (potentiële) bevolkingskrimp is dit van wezenlijk belang.

Figuur 8: levensloopbestendig wonen in Knarrenhof, Hardenberg (nog niet gerealiseerd)

Lage marktdruk / zachte plannen: faciliteer kwaliteit

De druk op de woningmarkt in uw gemeente is beperkt. Mogelijk is er op korte termijn nog een nieuwbouw-behoefte, maar door demografische ontwikkelingen stabiliseert deze of neemt af. U heeft beperkt hard planaanbod, er liggen vooral zachte plannen op stapel. Belangrijkste opgave is om het stedelijk gebied in uw gemeente optimaal martktechnisch af te ronden.

Versnellingstips:

1. Geef sturing aan de markt. Verleen alleen medewerking aan de beste plannen. Publiceer een helder afwegingskader op uw website met de voorwaarden waaraan plannen minimaal moeten voldoen. Op die manier stuurt u op kwalitatief hoogwaardige marktinitiatieven aan de voorkant.
2. Zet in op innovatieve (flexibele, tijdelijke, kleine) woonvormen. Deze zijn relatief gemakkelijk binnenstedelijk in te passen. Ze kennen zodoende kortere procedures, zijn flexibel inpasbaar en vergroten de woningbeschikbaarheid op korte termijn.
3. Benut het momentum van de goede markt. Als u te lang wacht, liggen deze plannen mogelijk nog langer op de plank tot na een volgende recessie/crisis. Zet verkorte procedures in om goede plannen zo snel mogelijk in uitvoering te brengen.
4. Kies voor binnenstedelijke plekken. Bij afronding van de bestaande stedelijke structuur is verdichting van wezenlijk belang. Hiermee versterkt u de bestaande stedelijke structuur en vergroot u het draagvlak voor voorzieningen.
5. Stem regionaal af. Uw woningmarkt functioneert binnen een grotere regio. Samen afstemmen over welke kwaliteiten u waar wilt borgen versterkt uw woningmarkt op lange termijn. Vooral in regio's met (potentiële) bevolkingskrimp is dit van belang.

Figuur 9: flexibele woonvorm (Finch, Leiden)

STEC GROEP KAN U HELPEN

- We zitten dicht op alle vastgoedmarkten: wonen, bedrijventerreinen, commercieel vastgoed
- Werken voor overheden en de markt, we kennen beide werelden
- We zijn thuis in RO-procedures, (de)programmeren en de Ladder voor duurzame verstedelijking
- Wij hebben financiële expertise en ruime ervaring met onderhandelingen met ontwikkelaars
- We ondersteunen veel gemeenten en regio's met programmeren en regionale afstemming
- We zijn deskundig, onafhankelijk, systematisch en oplossingsgericht
- Ook zijn we creatief en innovatief; we hebben al diverse gemeenten en regio's ondersteund met versnelling van nieuwbouwprojecten

Wilt u meer weten over versnellen in uw gemeente?
We helpen u graag verder! Neem contact op met

Bouke Timmen
b.timmen@stec.nl

Erik de Leve
e.deleve@stec.nl

Esther Geuting
e.geuting@stec.nl

026 - 751 41 00