



Verslag workshop 2: Sturingsmogelijkheden: nieuwe financieringsmodellen

Door: Ron Vreeker en Bert van Ogtrop ARCADIS Nederland

Wat zijn de concrete mogelijkheden om nu actie te nemen en tijds en financieel haalbaar in te springen op veranderingen?

Tijdens het plenaire programma is Vlissingen als voorbeeld genomen. Hoe kan worden omgegaan met de gevolgen van de financiële crisis en tegelijkertijd de woningvoorraad kwalitatief te verbeteren? Kwaliteitsverbetering is in dit voorbeeld vooral opgevat als verbetering van de energieprestatie. Er zijn ook andere manieren om de kwaliteit te verbeteren bijvoorbeeld door de toegankelijkheid van de woning te verbeteren maar daar is niet voor gekozen. Woningverbetering door samenvoeging is onderzocht maar het effect is beperkt. De vraag in Vlissingen was vooral: hoe verkopen we de woningen in het Scheldekwartier? De gemeente had daar een grondpositie. Het krimpdenken is in de oplossing niet meegenomen daarvoor was geen bestuurlijk draagvlak.

De werkgroepdeelnemers worden uitgenodigd om vraagstukken aan de orde te stellen maar ook mogelijke oplossingsrichtingen. De deelnemers kunnen hun onderwerp op een geel plakbriefje schrijven. In de nu volgende tekst komen de verschillende gesprekspunten aan de orde. Een overzicht van alle thema's kunt u vinden in de bijlage op pagina 3.

Voorzieningen vrijetijd en winkels

Hoe kan de ontwikkeling van binnensteden als ontmoetingsplek worden gestimuleerd? Hoe zorg je in dit tijdsgewricht voor de financiering van goede vrijetijdsvoorzieningen? Openbare ruimte voor leisure heeft weinig verdien capaciteit. De markt voor alleen maar vrijetijd is niet rendabel, meestal worden combinaties gemaakt van leisure met detailhandel.

Wat is de relatie tussen technologie en voorzieningen? In een van de plenaire inleidingen is gerefereerd aan het verband tussen de afname in detailhandel en de toename van internetwinkels (red.). Doordat de druk op retailvastgoed afneemt door afnemende vraag, gaan de prijzen naar beneden en komt er zowel financieel als letterlijk meer ruimte voor leisure.

In sommige gebouwen bestaat overcapaciteit. Die ruimte zou gebruikt kunnen worden voor voorzieningen. Gewezen wordt op ideeën die worden ontwikkeld op het platteland. In kleine kernen wil men wil graag ouderen vasthouden en jongeren mogelijkheden geven om te kunnen blijven wonen. Er zijn veel gebouwen die groter zijn dan nodig of gewoon leeg staan: winkels, boerderijen of een kerk. Dit surplus aan ruimte kan gebruikt worden als woonruimte voor ouderen. Daardoor komen woningen vrij die bewoond kunnen worden door jongeren. Dus het gaat erom niet meteen aan nieuwbouw te denken maar meer aan hergebruik van al aanwezige ruimte.

Veel mensen willen een slager of een supermarkt in de wijk. Maar vaak wordt niet alleen in de wijk ingekocht maar ook elders. Het ligt dan aan de bewoners dat er geen of weinig winkelvoorzieningen zijn. Zijn buurten zonder voorzieningen echt een probleem? Wat is de invloed van weinig voorzieningen? Het netwerk van de meeste mensen is groter dan de wijk of buurt. Ze bewegen zich in

een veel grotere ruimte (met verschillende voorzieningen). Dat geldt in mindere mate voor 80 plussers die door (lichamelijke) beperkingen meer aan de buurt gebonden zijn

Grondbeleid gemeenten

Gemeente ga anders denken: grondbeleid als manier om inkomsten te genereren is achterhaald. Het grondbedrijf heeft in sommige gemeenten te veel locaties en staat op verlies.

Gemeenten zouden de verliezen in grond moeten nemen dat is beter dan maar blijven bouwen.

Daardoor raakt men in een later stadium in de problemen. Denk aan de lessen van Delfzijl waar een aantal jaren terug een nieuwe woonwijk is gebouwd met een winkelcentrum. Dat heeft tot meer problemen geleid, sommige delen van de woningvoorraad zijn door de demografische krimp incourant geworden. Het oplossen van dit soort problemen brengt hoge kosten met zich mee.

Er moeten andere manieren bedacht worden om inkomsten te genereren nu de gemeentelijke grondbedrijven verliezen lijden. Denk niet meteen aan nieuwbouw! Voor wie is het goedkoper om te bouwen in uitleg?

Bedrijventerreinen

In sommige gebieden bestaat veel concurrentie tussen verschillende bedrijventerreinen. In de stedendriehoek Deventer – Apeldoorn – Zutphen wordt op gebied van bedrijventerreinen en woningbouw samengewerkt. Kijk naar herontwikkeling van bestaande bedrijventerreinen. Een andere vraag is hoe financieren we nutvoorzieningen op bedrijventerreinen? Dat blijkt lastig door de scheiding van net

Bestaande woningvoorraad, openbare ruimte

Is de woningvoorraad wel toekomstbestendig? De eigenaren van woningen aan de onderkant van de particuliere woningmarkt hebben te weinig geld voor woningverbetering. Er moet meer gedaan worden aan de rotte gaten in het particuliere bezit. Vaak is de openbare ruimte daar ook niet op orde. Verduurzaming van de woningvoorraad hoe doen we dat? Het particulier woningbezit verbeteren is altijd goedkoper dan bouwen. Zo kunnen VvE's worden bijgestaan. Als voorbeeld wordt Rotterdam Zuid genoemd en [VvE-010](#), een initiatief van de gemeente Rotterdam om Verenigingen van eigenaren te ondersteunen.

Door de verkoop van corporatiewoningen kan een levensvatbare wijk worden gefinancierd. Ook vraagt men zich af wat de corporaties zouden kunnen betekenen bijvoorbeeld als ontwikkelingsmaatschappij?

Bottom up

Maak gebruik van bottom-up up initiatieven, probeer de kracht van mensen aan te boren. De staat van de openbare ruimte bepaalt mede de waarde van het vastgoed. Dat biedt mogelijke een ingang voor beheer door de bewoners zelf. Ook hier kan het platteland als voorbeeld dienen. Hoe houd je belangrijke landschappelijke elementen in stand als de geldkraan dicht gaat? Mensen adopteren een boom en de agrariër zorgt ervoor. Wat kunnen mensen nog meer zelf doen? Op het platteland bouwen mensen zelf hun woningen.

Overheid: anders denken

Een advies aan de overheid is: ga anders werken, geef burgers meer de ruimte. Doe alleen wat mensen wensen. Denk meer vraaggericht en ga niet meer alles regelen voor mensen. De demografische veranderingen bieden ook kansen. Babyboomgeneratie gaat binnenkort met pensioen. De meesten zijn gezond. Daar zit een enorme potentie.

Probeer andere constructies te bedenken om geld uit de markt te halen en leningen e.d.: bijvoorbeeld klantgerichte energiepakketten voorfinancieren. Probeer andere partijen te verleiden tot investeringen.

Conjuncturele en/of structurele problemen woningmarkt

Welke problemen in de woningmarkt zijn conjunctureel van aard en welke problemen zijn van structurele aard? Overschatten we de gevolgen van de krimp? De demografische krimp wordt al meer dan 10 jaar aangekondigd maar er was nog genoeg geld. Door de financiële crisis is het noodzaak geworden betere afwegingen te maken. Dat wordt geïllustreerd aan het al eerder aangehaalde voorbeeld van Delfzijl. Nu de krimp daar echt zijn beslag krijgt, leidt dat tot problemen.

Samengevat:

- Ga vraaggericht werken, ga niet alles voor mensen regelen. Maak gebruik van de kracht van andere organisaties en burgers.
- Kijk naar interne processen van het gemeentelijk grondbedrijf en R.O.
- Denk anders! Kijk naar de groene sector. Wat kunnen we leren van het platteland?
- Nieuwe ontwikkelingen dienen kwalitatief goed te zijn.
- Herstructurering en -ontwikkeling verdienen de voorkeur

Bijlage thema's

- Prioritering ontwikkelingen in gemeente en regio (vraag-aanbod)
- Woningaanbod vergroot door krimp. Maar deze woningen zijn niet geschikt voor het vervullen van de vraag (kwalitatieve mismatch)
- Niet genoeg programma voor alle ontwikkelopgaven
- Schaalverkleining is kostenverhogend
- Afstemming netwerkstad Twente en omliggende gemeenten
- Financiering toekomstige herstructurering
- Te groot programma in MPG (bedrijven, woningen) → tekorten
- Past de huidige manier van rekenen en ontwikkelen nog wel bij deze tijd?
- Hoe om te gaan met het slopen van leegstand? (kapitaalvernietiging)
- Niet bouwen is goedkoper dan wel bouwen -> anticiperen
- Klantgericht/vraaggericht werken
- Bestaand bezit i.p.v. uitbreiding, nieuwbouw, herstructurering -> bewustwording
- Opgave: hoe organiseer je woningbouw programmering in een toekomst met zeer grote onzekerheden.
- Economisch draagvlak van centra waar winkels (econ. Functies) verdwijnen.
- Geen geld (meer) voor voorzieningen.
- Geen geld meer voor (culturele) evenementen.
- Financierbaarheid v.d ambities vd stad. Voorheen - grondbedrijf, Nu? Toekomst?
- Versnippering eigen woningbezit in corporatiegebieden. Probleem m.b.t. herstructurering.
- Wat is te leren uit problemen "in Delfzijl/Winschoten van 25 jaar geleden". Kijk eens terug.
- Financierbaarheid ontwikkelingen, hypotheek woningen en voorzieningen
- Hoe om te gaan met de groene opgaven als Rood voor Groen geen mogelijkheid is? Terwijl ommeland als uitloopgebied voor de stad belangrijk is.
- Particulier bezit.
- Particuliere woningverbetering in oude wijken en energie besparen.
- Verduurzaming woningvoorraad. Soc. Huur -> onrendabele top? Part. Bezit -> suboptimaal
- Verbetering/aanpassing woningvoorraad -> onderkant part. Bezit (300.000 huishoudens) en vve's.
- Mismatch vraag en aanbod, oplossingen in de bestaande bouw ivm krimp, stimuleren woningaanpassingen particulieren.
- Onderlinge concurrentie bedrijventerreinen en woningbouwlocaties (vraag-aanbod)
- Herstructureringsmogelijkheden
- Vraag: hoe onderscheiden we de conjuncturele problemen (crisis, ook op de woningmarkt) van de structurele veranderingen (krimp en afvlakkende groei).
- Financiering banken aan potentiële kopers
- Hoe de markt weer in beweging te krijgen? Welke financiering, welke maatregelen, rol van partijen.
- Risicomijdend gedrag partijen.
- Bij "wegvallen" ontwikkelaars -> nieuwe partners?
- Partijen (incl. gemeente) houden vast aan eigen posities:
 - o Te hoge boekwaarde
 - o Nog niet afwaarderen (positie grondbedrijf)
 - o Wie gaat de rekening betalen?
- Inzet van maatschappelijke organisaties en burgers voor behoud en ontwikkeling. Benutting van kennis. Hoe?
- Opgave; wat zijn concrete mogelijkheden voor gemeenten voor alternatieven inkomsten uit grondexploitatie?
- Krimp in landelijk gebied. Ander vraagstuk dan krimp in steden? Dus ook andere oplossingen?

- Bouwproductie stagneert -> herstructurering komt niet op gang. Wel sloop -> maar geen nieuwbouw.
- Veranderende leefstijlen/woonwensen vs. bouwen voor bewoners van nu.
- Hoge grondprijzen bij dalende woningprijzen. Gemeenten bewegen niet mee met de markt.
- Leisure: laag rendement, korte levenscyclus. Wel belangrijk voor stad. Tips voor financieringsconstructies buiten combinaties met detailhandel of kantoren.
- Te hoog aanbod bestaande woningbouw (nieuwbouw/herstructurering).
- Opgave: demografische verandering vereist regionale aanpak maar vraagt juist daar om erg pijnlijke keuzes. Waar gemeenteraden dwars voor zullen gaan liggen. Hoe pakken we dit aan?