

Opbrengst RRO special Wonen 14 april 2016

Teksten op sheets

1. Principe 1: Denken en handelen als een belegger (Petra Lepolder)

Wat betekent dit principe voor mij/mijn gemeente?

- Investeren in bestaande stad → zorg voor waarde creatie
- Waarde ontwikkeling belangrijk
- Heb je handelingsnelheid als gemeente om echt als belegger te denken
- Lange termijnvisie/perspectief noodzakelijk → stimuleert innovatie en creativiteit
- Keuzes maken wat wel en wat niet

Wat houd mij tegen om dit principe toe te passen?

- Transformatievermogen eigenaren bestaand vastgoed
- Visie vs. ambitie → maak visie concreet
- Regie (waar) vs. loslaten, het laten gebeuren (waar)
- Waarde is meer dan geld → sociale opgave
- Spanning korte termijn en vraag lange termijn nodig

Wat heb ik nodig of ga ik ermee doen?

- Samenwerken
- Juiste planologische mogelijkheden → flexibiliteit
- Lef om los te laten

2. Principe 2: Een zekere marktspanning is nodig, alsook flexibiliteit in woonprogramma's (Jan van Cranenbroek)

Wat betekent dit principe voor mij/mijn gemeente?

- Flexibiliteit in bestemmingsplannen ↔ toetsbaarheid gemeenten (grip)
- Op basis van (woon)visie zicht op vraag/spanning, niet spreadsheet
- "ladder" zorgt ook voor (goede) spanning
- Wat doet het voor kosten (inbreiding) en prijzen (betaalbaar/reëel)
- Spanning → zich op lastige locaties: kansrijk maken
- Last van langlopende contracten: niet flexibel
- Bestaande voorraad: wacht niet op nieuwbouw?
- Marktvraag vs. variatie plannen?

Wat houd mij tegen om dit principe toe te passen?

- Teveel harde plancapaciteit (bestemmingsplannen en overeenkomsten)
- Boekwaardes

Wat heb ik nodig of ga ik ermee doen?

- Gemeente moet verbinden
- Tijd om langlopende afspraken aan te passen
- Bouw flexibiliteit in plannen
- Inzicht in vraag
- Hoe boekwaarde oplossen
- (regionale) woonmonitor: markt + gemeenten
- Politieke mindset (raad) lange termijn
- Samen denken in plaats van problemen over heg leggen → marges binnen wet zoeken (corporaties)

3. Principe 3: Kwaliteit gaat voor kwantiteit (Patrick van de Velden)

Wat betekent dit principe voor mij/mijn gemeente?

- Kritisch zijn!
- Inzicht in segment vraag
- Uitdaging oude wijken (revitalisering)
- Integrale aanpak (disciplines → ambtelijk/makelaars/banken/etc.)
- Demografische ontwikkelingen volgen!
(woonproducten basic)
- Kwaliteit mag minder zijn om doorstroming op gang te brengen
- Kwaliteit verder leggen als 4 muren en 1 dak (openbare ruimte, voorzieningen, etc)
- Renovatie vs nieuwbouw
- Kwaliteit is ook te bereiken bij sociale bouw

Wat houd mij tegen om dit principe toe te passen?

- Niets
- Tegenwerking particuliere markt
- Houd rekening met lagere besteding → kwaliteit kan dit
- Sociale huur vs kwaliteit

Wat heb ik nodig of ga ik ermee doen?

- Creativiteit / en lef
- Afstemming
- Blijvers regeling, levensloopbestendig-lening, banken producten
- Omgevingsvisie (partners), integraal (wijkmanagers)
- Subregio iets meer ruimte geven

4. Principe 4: Beleid en programmering hebben ook een financiële component (René Lazeroms)

Wat betekent dit principe voor mij/mijn gemeente?

- Nieuwbouw:
meer aandacht kwaliteit en feitelijke behoefte en minder voor financiële resultaat
- Bestaand:
 - a. huursector: herstructurering + 0 op de meter
 - b. koopsector aandacht voor de middeninkomens, financieringsvraagstuk: blijverslening

Wat houd mij tegen om dit principe toe te passen?

- Huursector: de wens om langer in de woning te blijven wonen
- Bestaande contracten

Wat heb ik nodig of ga ik ermee doen?

- Inzette doorstroommakelaar
- Het lef om financieringsconstructies te ontwikkelen
- Verduurzaming, duurzaamheidslening
- Ketensamenwerking, vertrouwen in een vroegtijdig stadium
- Gesprek aangaan over inhoud contracten

5. Principe 5: We denken groot, maar doen klein (Marcel Willemse)

Wat betekent dit principe voor mij/mijn gemeente?

- Routine doorbreken (proces, inhoud, structuur)
- Wat vraagt de markt en wat vraagt "ik" de markt
- Principes samen ↔ uitvoeren/doen op kleiner niveau
- Meer vrijheid om te handelen binnen enkele kaders

Wat houd mij tegen om dit principe toe te passen?

- Bestaande formele structuren/afspraken/regels
- We roepen "anders" maar doen het niet
-

Wat heb ik nodig of ga ik ermee doen?

- Vertrouwen in elkaar (overheid en marktpartijen)
- Slimme combinatie zoeken
- Meer functioneel samenwerken
- Leefbaarheid als principe

6. Doorvertaling 5 leidende principes voor subregio Breda e.o.

- Niet alleen overheid, ook marktpartijen en corporaties
- Hoe pilot BOEL te vertalen naar de hele subregio? (en voel je je er thuis?)
- Subregio LvHA loopt al 4 jaar →zelfde typen gemeenten, is makkelijker
of: vraagstukken hetzelfde, schaal anders, krachten en behoeften inzetten subregionaal
- Subregionaal ↔ lokaal (80% verhuist lokaal)
- Gelegenheidsallianties ↔ (sub)regionaal

- Concreet:
 - a. pilot Boel subregionaal doortrekken
 - b. zoek elkaar op op thema's
 - c. "zaken doen", doe je lokaal
grote projecten hebben invloed op subregionaal gebied
 - d. plattelandsgemeenten uit de subregio (+ LvHA) zelfde exercitie als BOEL-pilot maken?
→ eigen "facton-onderzoek : synergy
 - e. bestaande voorraad in beeld + stip op de horizon bepalen

7. Doorvertaling 5 leidende principes voor subregio West

1. Programmeringsonderzoek (sub)regio breed
 2. 1 verhaal / visie subregio (nieuwbouw en bestaand)
 3. Vertrouwen (raad)
 4. Flexibel programmeren
- + uitleggen voor gemeente aan verder
+ financiële samenwerking