



Apeldoorn

Strategieën blijven bouwen

NOTITIE OPENBAAR

Datum: 21 maart 2023

Status: Definitief

01 | Aanleiding en doel

Het afgelopen jaar heeft de bouwsector ingrijpende veranderingen doorgemaakt als gevolg van toenemende rentetarieven, hoge materiaalkosten en inflatie. Deze ontwikkelingen hebben aanzienlijke gevolgen gehad voor bouwprojecten. Ontwikkelaars zijn terughoudend geworden in het opstarten van nieuwe projecten of kregen te maken met flinke vertragingen in de planning. Dit heeft geleid tot vertragingen in de bouw van woningen.

In deze notitie beschrijven we wat de gemeente Apeldoorn doet om te voorkomen dat gebiedsontwikkeling voor woningbouw vast komt te zitten, of om ze los te maken als dat nodig is. We willen **blijven bouwen** en het woningtekort terugdringen. Zo krijgen programmamanagers, projectleiders en andere medewerkers van de gemeente handvatten om met ontwikkelaars en investeerders in gesprek te gaan als er vertraging dreigt bij een gebiedsontwikkeling.

Deze notitie geeft ook advies over manieren om de bouw van woningen te bevorderen. Sommige handvatten en instrumenten die worden genoemd zijn niet nieuw en worden al gebruikt. Het doel is om extra aandacht te vestigen op het gebruik ervan in het werkproces.

02 | Problematiek

Het is van groot belang om snel veel woningen toe te voegen aan Apeldoorn. Volgens de Omgevingsvisie Apeldoorn 2040 groeit Apeldoorn tot minimaal 180.000 inwoners. Dat vraagt om minstens 12.500 extra woningen. Op dit moment is er al sprake van een aanzienlijk tekort aan woningen in Apeldoorn. Dat geldt voor zowel onze huidige inwoners, als voor de verwachte toestroom¹. Het is daarom noodzakelijk om de woningvoorraad uit te breiden en vertraging van bouwprojecten te voorkomen.

Veel ontwikkelaars, investeerders en beleggers zijn momenteel voorzichtig met het starten of voortzetten van bouwprojecten. Dit komt door onzekerheid en angst voor verliezen, als gevolg van gestegen bouwkosten, inflatie en een veranderende woningmarkt. Ze zijn minder bereid om risico's te nemen tijdens de planningsfase en bij het sluiten van contracten, wat in voorgaande jaren nog wel het geval was. Dit probleem speelt trouwens niet alleen in Apeldoorn, maar in heel Nederland.

Woningmarkt onder druk: vraag naar huurwoningen neemt toe

De kosten van woningen zijn de laatste tijd sterk gestegen, met name bouwkosten en hypotheekrentes. Dit maakt het moeilijker voor mensen om betaalbare woningen te vinden die voldoen aan hoge kwaliteitseisen die door de overheid en samenleving worden gesteld. Bovendien zijn de hypotheekrentes gestegen van 1,4% aan het begin van 2022 tot 4,3% of meer in november 2022. Daardoor kunnen bepaalde doelgroepen de woningen niet meer betalen. Ze kunnen namelijk minder hypotheek krijgen dan in voorgaande jaren.

Doordat de hypotheekrente is gestegen, zijn er daarom minder mensen die een woning willen en kunnen kopen. Dat is te zien in de verkoopcijfers van de tweede helft van 2022. Hierdoor neemt de vraag naar huurwoningen toe. Ook heeft de stijging van energiekosten invloed op het besteedbaar inkomen van potentiële kopers. Dat zorgt voor onzekerheid over de toekomst.

Vertraging bouwprojecten

Ontwikkelaars beginnen pas met bouwen als ongeveer 75% van de woningen verkocht is, omdat ze anders geen financiering krijgen. Doordat er minder kopers en minder vertrouwen is, duurt het langer voordat de woningen verkocht worden. Hierdoor lopen bouwprojecten vertraging op of worden ze uitgesteld. Bovendien maken hoge bouwkosten, zoals stijgende kosten voor grondstoffen, materieel en personeel, het lastig om bouwprojecten haalbaar te maken.

03 | Strategieën blijven bouwen

Hieronder beschrijven we zes strategieën om woningbouwprojecten tijdens de planontwikkeling soepeler te laten verlopen. Uiteraard moet per project worden bekeken welke strategie het beste past en wat mogelijke consequenties zijn. Allereerst beschrijven we de uitgangspunten voor de samenwerking tussen gemeente en marktpartijen bij het ontwikkelen van woningbouwprojecten.

3.1 Uitgangspunten

In onze Omgevingsvisie en Positionpaper hebben we duidelijke, ruimtelijke doelen gesteld en onze ambities voor de groei van Apeldoorn beschreven. We hebben hoge doelen op het gebied van groen, water, klimaat, landbouw, mobiliteit en energietransitie, die allemaal verbonden zijn met de woningbouwopgave. Het is daarom belangrijk dat we niet alleen snel woningen bouwen, maar ook plannen maken van hoge kwaliteit die deze ambities ondersteunen en waarmaken.

Gemeente Apeldoorn is actief en faciliterend

Bij ontwikkelingen waar wij geen grond hebben, spelen we een actievere faciliterende rol bij gebiedsontwikkelingen. Dit betekent dat de gemeente als partner actief meedenkt met ontwikkelaars en investeerders om haalbare ontwikkelingen te realiseren, zonder grote risico's te nemen. Een goede samenwerking, openheid en vertrouwen tussen partijen is daarbij de sleutel tot succes. Voordat de gemeente deze rol op zich neemt, moeten er keuzes worden gemaakt over welke projecten daarvoor in aanmerking komen. We kijken daarbij naar de bijdrage aan de stedelijke ontwikkeling, de toevoeging van woningbouw en de haalbaarheid. Uiteraard houden we daarbij rekening met de risico's en financiële gevolgen.

Marktpartijen zijn constructief en transparant

Marktpartijen spelen een belangrijke rol bij het voorkomen van vertraging bij projecten en werken samen met de gemeente als partner. We verwachten van hen een constructieve houding en trekken samen op als er problemen ontstaan. Daarnaast verwachten we dat ze open en transparant zijn over hun businesscase en waar mogelijke problemen zich voordoen. Deze constructieve en transparante houding is essentieel om de strategieën toe te kunnen passen.

3.2 Strategieën om te blijven bouwen

We hebben zes strategieën opgesteld om ervoor te zorgen dat we in Apeldoorn zoveel mogelijk kunnen blijven bouwen:

1. We denken actief mee met de businesscase van ontwikkelaars.
2. We zoeken actief naar investeerders en ontwikkelaars en creëren hiervoor netwerken.
3. We zorgen voor een aantrekkelijk investerings- en vestigingsklimaat.
4. We ondersteunen en bevorderen de financiering door het Rijk en provincie.
5. We spelen een actieve rol in gebiedsontwikkeling.
6. We versnellen het planningsproces door samenwerking met initiatiefnemers.

Hieronder leggen we deze zes strategieën uit.

3.3 Toelichting strategieën om te blijven bouwen

1. We denken actief mee met de businesscase van ontwikkelaars

Als een ontwikkelaar of investeerder aangeeft dat een project niet haalbaar is of dat er een tekort ontstaat, dan werken we als gemeente samen met hen om een oplossing te vinden. We kijken dan naar manieren om het project te optimaliseren. We analyseren het project en toetsen de businesscase op marktconformiteit. Uiteraard is transparantie van de ontwikkelaar/investeerder daarbij het uitgangspunt. Dat betekent dat we inzicht krijgen in de volledige businesscase, inclusief een goede onderbouwing van de uitgangspunten. We kijken of de plannen realistisch zijn en passen bij de markt. Als het project niet haalbaar lijkt, kunnen we samen kijken hoe we het kunnen verbeteren. We letten daarbij op wie eigenaar is van de grond: de gemeente of de initiatiefnemers.

Voor de gemeente Apeldoorn is het belangrijk dat er kwalitatief goede en betaalbare woningen worden gebouwd, met voldoende voorzieningen. Het is ook belangrijk dat dit snel gebeurt. De gemeente wil niet besparen op de kwaliteit en kijkt eerst naar financiële oplossingen, zoals bijvoorbeeld subsidies. Als dat niet genoeg is, wordt er gekeken naar andere mogelijkheden, zoals het aanpassen van het programma of de verhouding tussen betaalbare en middeldure huur- of koopwoningen, of het maken van uitzonderingen op bestaande regels.

We helpen ontwikkelaars om hun plannen haalbaar te maken. Als er een tekort is, kijken we hoe we het project kunnen verbeteren. We vinden het belangrijk om de kwaliteit van het project te behouden en kijken daarom eerst naar financiële oplossingen.

2. We zoeken actief naar investeerders en ontwikkelaars en creëren hiervoor netwerken

Een ontwikkelaar begint meestal pas met de bouw van woningen als ongeveer 75% van de woningen is verkocht. Dit is vaak nodig om financiering te krijgen. Als de verkoop vertraagt, wordt er niet gestart met de bouw. Als de gemeente een investeerder vindt die bereid is een deel van het project te kopen, kan dit de ontwikkelaar overhalen om toch snel te gaan bouwen. Hiervoor kan afgeweken worden van de normale verhouding tussen huur- en koopwoningen (normaal is dat 50%-50% in de BSK).

De gemeente wil partijen met elkaar verbinden en richt zich daarbij op lange termijn relaties. Bij prioritaire projecten bekijken we welke mogelijke investeerders er zijn om eventuele zorgen over de verkoopbaarheid van woningen weg te nemen. Als de verkoop van woningen stagneert vanwege een verkeerde prijs-kwaliteitsverhouding, gaan we eerst in gesprek met de ontwikkelaar voordat we mogelijke investeerders benaderen. Want in zo'n geval heeft een investeerder ook geen interesse.

We gaan een bijeenkomst organiseren waarbij collegeleden, ambtenaren, investeerders, beleggers en ontwikkelaars samenkomen om te bespreken wat de gemeente kan doen om investeerders te verleiden om te investeren in Apeldoorn en ontwikkelaars te stimuleren om te gaan bouwen. Dit kan uiteindelijk leiden tot een intentieovereenkomst tussen de gemeente, investeerders en ontwikkelaars.

3. We zorgen voor een aantrekkelijk investerings- en vestigingsklimaat

We maken de stad aantrekkelijker voor investeerders en ondernemers door te investeren in bereikbaarheid, mobiliteit, buitenruimte en veiligheid. Daarnaast overwegen we als gemeente om te investeren in de kwaliteit van nieuwe gebiedsontwikkelingen om zo te voorkomen dat er suboptimale oplossingen worden gekozen. Daarnaast investeren we niet alleen in de stad, maar communiceren we ook actief over het aantrekkelijke vestigingsklimaat in Apeldoorn. We blijven investeren om onze

ambities uit de Omgevingsvisie te realiseren. Door consistent het 'Apeldoornse verhaal' te communiceren, creëren we duidelijkheid en vergroten we de kans op subsidies. We leggen in onze projecten ook de link met landelijke thema's en innovaties.

Vooruitlopend op bouwprojecten investeren we in infrastructuur en groenprojecten. Daarnaast communiceren we proactief over het aantrekkelijke vestigingsklimaat in Apeldoorn.

4. We ondersteunen en bevorderen de financiering door het Rijk en provincie

Om de woningbouw nood aan te pakken, is het belangrijk dat we niet alleen lokaal actie ondernemen, maar ook landelijk. We gaan daarom het Rijk en de provincie actief benaderen en werken aan een lange termijn traject met ontwikkelafspraken. Hierbij leggen we de focus op ons unieke 'Apeldoornse verhaal' om onze lobby te versterken.

We blijven zoeken naar financiële steun van het Rijk en de provincie voor onze projecten.

5. We spelen een actieve rol in gebiedsontwikkeling

Als grondeigenaren niet willen meewerken aan de ontwikkeling van een locatie die nodig is voor bijvoorbeeld woningbouw of andere voorzieningen, kan de gemeente besluiten zelf actief op te treden. We nemen dan het voortouw in de ontwikkeling en dragen de financiële risico's. Dit kan door de (minnelijke) verwerving van gronden of vastgoed, waarbij de gemeente een actieve rol speelt. Als dit niet lukt, kan de gemeente ook grondbeleidsinstrumenten inzetten, zoals de Wet Voorkeursrecht gemeenten of onteigening. Ook kan er samengewerkt worden met andere partijen bij de ontwikkeling van gronden. Het is wel belangrijk om af te wegen welke projecten in aanmerking komen voor een actieve rol van de gemeente en welke niet. Bij een actieve of samenwerkende productierol zijn er altijd risico's. Bij het maken van deze keuze wordt gebruik gemaakt van het afwegingskader uit de nota Grond- en vastgoedbeleid, inclusief een risicoanalyse.

We nemen een actieve of samenwerkende grondproductierol aan als dat nodig is om een gebiedsontwikkeling te realiseren.

6. We versnellen het planningsproces door samenwerking met initiatiefnemers

We proberen het proces van planvorming voor faciliterende projecten te versnellen door de verschillende planfasen (deels) gelijktijdig te doorlopen. Bijvoorbeeld door de stedenbouwkundige planvorming te combineren met het uitvoeren van bestemmingsplanonderzoeken en het opstellen van een anterieure overeenkomst. Dit wordt ook wel het 'fastlane-proces' genoemd, waarbij de gemeente samen met de ontwikkelaar optrekt en actief stuurt op een gezamenlijke planning. De ontwikkelaar neemt hierbij de verantwoordelijkheid om deelproducten efficiënter op te stellen en het proces sneller te doorlopen. We maken hierbij gebruik van de mogelijkheden die wet- en regelgeving bieden om het proces te versnellen. Momenteel loopt er een pilot waarbij dit proces wordt toegepast.

We bekijken hoe we het 'fastlane-proces' kunnen gebruiken om het planvormingsproces te versnellen. We evalueren de pilot en formuleren een strategie met randvoorwaarden voor het gebruik van dit proces. Hierin staat beschreven voor welke projecten dit proces geschikt is en aan welke voorwaarden voldaan moet worden om het proces toe te passen. ■