

Eindrapportage onderzoek transformatiefonds



Gemeente Berkelland
Alie Vreemann, opdrachtgever Wonen

28 april 2020

Inhoud

1	Opdracht en achtergrond	2
1.1	Opdracht vanuit wendbaar woonbeleid 2018: onderzoek naar sloopfonds	2
1.2	Kwantitatief overschot, kwalitatief tekort	2
1.3	Actuele woningmarkt geeft ander beeld	3
2	Proces	4
3	Juridische haalbaarheid	6
3.1	Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet	6
3.2	Transformatiefonds en Bestemmingsreserve herstructurering	6
4	Economische haalbaarheid	7
4.1	Hoogte van bijdrage	7
4.2	Ruimte in de exploitatie	7
4.3	Beperkte opbrengst	7
5	Draagvlak	8
5.1	Maatschappelijk draagvlak	8
5.2	Politiek draagvlak	8
5.3	Regionale visie	9
6	Advies aan college	10

1 Opdracht en achtergrond

1.1 Opdracht vanuit wendbaar woonbeleid 2018: onderzoek naar sloopfonds

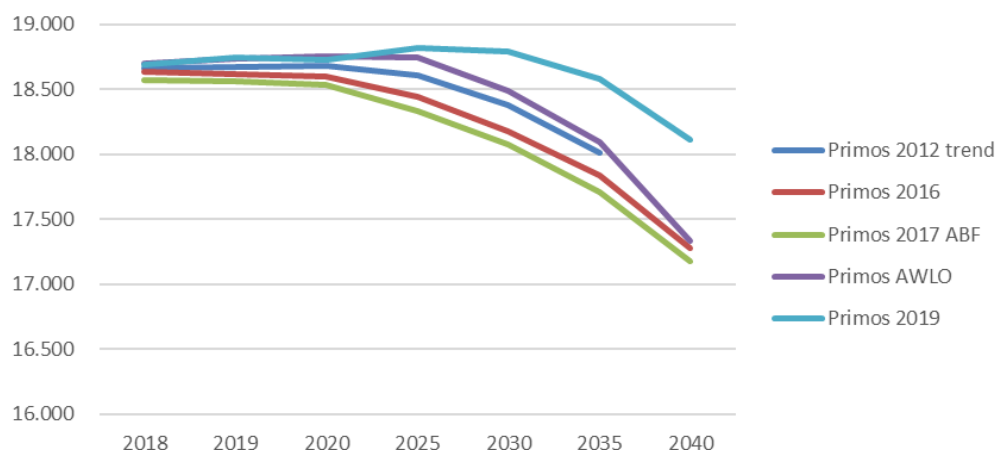
In januari 2018 stelde de gemeente Berkelland plan van aanpak 'Ruimte voor kwaliteit - Onderweg naar wendbaar woonbeleid' vast. Ondanks het gebrek aan wooncontingenten was er noodzaak om extra ruimte te bieden voor nieuwe woningbouwmogelijkheden in onze kernen. We zagen een kwalitatieve mismatch op de woningmarkt die opgelost moest worden om jong en oud in onze gemeente te houden. Daarnaast lag er een transformatieopgave in onze kernen (winkelcentra, beeldbepalend vastgoed). Berkelland mocht echter niet meer bouwen dan de regionale afspraken. Daarnaast wezen de prognoses uit dat extra woningbouw zeer waarschijnlijk zou leiden tot een overschot aan bestaande woningen. Besloten werd om een onderzoek in te stellen naar de mogelijkheid van een sloopfonds/transformatiefonds.

Dit is ook opgenomen in het collegeprogramma 2018-2022:

We stellen € 1 miljoen beschikbaar voor een transformatiefonds voor het verwijderen van woningen waar geen behoefte meer aan is, om plaats te maken voor duurzame woningen of voor een andere invulling. We onderzoeken daarnaast de mogelijkheden voor medefinanciering van derden om het transformatiefonds verder te vullen. Waarbij de insteek is dat per nieuwe woning die wordt toegevoegd er een bijdrage wordt gestort in het fonds.

1.2 Kwantitatief overschot, kwalitatief tekort

Prognoses laten zien dat het aantal huishoudens in Berkelland nog beperkt groeit. De laatste Primosprognose gaat uit van pakweg 70 huishoudens in de periode 2019-2025. De daling na 2025 gaat echter minder hard dan oude prognoses voorspelden.



Grafiek 1: Verschillende Primos-prognoses over de huishoudensontwikkeling in Berkelland

Tegelijkertijd zien we dat de bestaande woningvoorraad onvoldoende voorziet in de behoefte van inwoners. De voorraad is als geheel te gedateerd, te duur en te weinig levensloopgeschikt. De huidige plancapaciteit biedt onvoldoende mogelijkheden om te voorzien in de kwalitatieve behoefte en het oplossen van de mismatch in de woningmarkt. Extra toevoegen is nodig om hierin te voorzien, maar zorgt elders in de woningvoorraad voor een overschot aan woningen. Uit onderstaande tabel blijkt dat dit overschot kan oplopen tot 788 woningen als alle ruimte voor woningbouw wordt benut (inclusief woningsplitsing (aanname 100), WLZ-plaatsen (128) en terugbouwrecht ProWonen).

Woonplaats	Groene plannen start bouw 2019-2025, inclusief terugbouwrecht ProWonen	Extra ruimte 2019 incl. woningsplitsing en WLZ-zorg	Maximale ruimte voor plannen 2019-2025
BORCULO	12	70	82
EIBERGEN	81	88	169
NEEDE	90	60	150
RUURLO	116	0	116
BELTRUM	37	37	74
GEESTEREN	1	25	26
GELSELAAR	14	10	24
HAARLO	1	0	1
NOORDIJK	4	0	4
REKKEN	1	10	11
RIETMOLEN	3	33	36
BUITENGEBIED, incl. splitsing	35	130*	165
TOTAAL	395	463	858
Primos 2019: huishoudensgroei			70
Potentieel overschot woningen			788

*) Aanname: max 100 woningsplitsingen in 2019-2025

Tabel 1: maximaal te bouwen woningen in Berkelland, verwachte huishoudensgroei en potentieel woningoverschot.

1.3 Actuele woningmarkt geeft ander beeld

Sinds de opdracht uit begin 2018 zijn de omstandigheden gewijzigd die de noodzaak voor een transformatiefonds op dit moment minder urgent maken.

- Woningmarkt is omgeslagen, minder aanbod, stijgende prijzen, sloop van koopwoningen is voorlopig nog niet in beeld;
- Huishoudensdaling zal pas voelbaar worden na 2030;
- Nieuw woonbeleid, geen contingenten meer;
- Regio kiest niet voor transformatiefonds;
- Betaalbaarheid nieuwbouw is uitdaging;
- De woningnood in het westen, files, luchtkwaliteit en de digitalisering (thuiswerken) kunnen kansen zijn voor onze regio.

Toch is in 2019 doorgegaan met het onderzoek vanuit de volgende redenen.

- We geven nu ruimte voor extra woningen om te voorzien in de kwalitatieve behoefte en het oplossen van de mismatch op de woningmarkt. Dit aantal is veel groter dan de huishoudensgroei.
- Niet alle woningen hebben toekomstwaarde, er komt zeker een sloopopgave aan.
- We zijn ons ervan bewust dat het toevoegen van extra woningen de sloopopgave vergroot.
- We geven voorrang aan transformatielocaties. Dit zorgt vaak voor hogere kosten, waardoor ontwikkelingen duur worden. Ontwikkelaars die bouwen 'op kale grond' zouden bij kunnen dragen aan het financieel haalbaar maken van transformatieprojecten.
- Juridisch blijft het mogelijk om een bijdrage te vragen, ook onder de Omgevingswet.
- De regio, provincie en het rijk zijn zeer geïnteresseerd, mogelijk kan dit leiden tot extra bijdragen in de toekomst (multipliereffect).

2 Proces

In dit hoofdstuk een verslag van de stappen die zijn genomen voor het onderzoeken naar de mogelijkheden voor een transformatiefonds.

1. Verkenning van transformatiefondsen elders in het land

In het voorjaar van 2018 is gestart met een verkenning voor het sloopfonds. Duidelijk werd dat er nog geen echt goede voorbeelden zijn en dat er nog veel discussie is over nut en noodzaak. Het transformatiefonds Limburg leek een goed voorbeeld, maar werkte in de praktijk niet. Hoofddoel was daar het verminderen van plancapaciteit en het onttrekken van woningen. Het onttrekken van woningen lukte in Limburg niet en de gevraagde bijdrage was te hoog.



Platform 31 deed eveneens een verkenning. In september 2018 verschijnt de publicatie [Transitiefondsen: verdienmodel of zwart gat?](#).

Er is contact met het Expertteam van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO). Zij onderzoeken op initiatief van het ministerie van BZK de verschillende vormen van fondsen en de ervaring die ermee is opgedaan. Ze geven aan dat het vraagstuk vooral zit in het verbeteren van de bestaande woningvoorraad, maar nog niet in sloop.

2. Strategisch beraad met het college

In december 2018 is het college geïnformeerd over de verkenning. Er zijn veel juridische en financiële onduidelijkheden, en er is geen passend voorbeeld elders in het land. Er is behoefte aan beter inzicht in de leegstand en in de juridische en economische haalbaarheid van een transformatiefonds. Besloten wordt om ondersteuning bij Pouderoyen te vragen.

3. Informerende raadsbijeenkomst

In maart 2019 is een informerende raad over tijdelijke woningen en transformatiefonds met medewerking van Pouderoyen. De raad voelde niet voor de – niet werkende – verordening à la Limburg. De raad geeft drie aandachtspunten mee ten aanzien van het transformatiefonds:

- Let op de betaalbaarheid en de financierbaarheid van een bijdrage voor de bewoners. Nieuwbouw is al duur.
- Juridisch:
 - Voorkomen betaalplanologie (ruimtelijke afweging voorop en relatie bijdrage/uitgave)
 - Onduidelijkheid hoe kostenverhaal in Omgevingswet komt
- Stem af met regio Achterhoek en provincie, maak geen Berkellands beleid.

De raad vroeg om vier opties uit te werken hoe nieuwbouw kan bijdragen aan andere maatschappelijke opgaven:

1. Extra woningen gaan hand in hand met sloop of herbestemming van leegstaand zakelijk of maatschappelijk vastgoed in een kern (winkels, scholen, kerk etc.).
2. Bijdragen aan innovatieopgave in de zorg.
3. Bijdragen aan bovenplanse maatregelen gericht op klimaatadaptatie, circulariteit, etc.
4. Storting transformatiefonds als sluitstuk (bijdragen aan aanpak leegstaande woningen).

Directe compensatie via opkoop en sloop van een woning elders of op opkopen van plancapaciteit wordt in de huidige woningmarkt niet als realistisch gezien. Tevens heeft de raad besloten dat bij (innovatieve) zorgprojecten geen bijdrage aan het transformatiefonds nodig is.

4. Regionale ontwikkelingen

Verruiming woningbouwmogelijkheden

De afspraken uit de Regionale Woonagenda 2015-2025 knellen bij alle gemeenten. In 2019 zijn kwaliteitscriteria voor nieuwe woningbouwplannen opgesteld als addendum op de Regionale Woonagenda. Alle gemeenteraden uit de Achterhoek hebben hier in september 2019 mee ingestemd. Op 17 december 2019 hebben Gedeputeerde Staten deze aanpassing vastgesteld.

Regionale verkenning naar sloopfonds/aanpak leegstand

Een regionale werkgroep (in 3-O-verband) doet in 2019 een verkenning naar de aanpak van leegstand en het instellen van een transformatiefonds. De insteek was vooral de aanpak van leegstand en in hoeverre de overheid via b.v. een transformatiefonds financieel kan bijdragen aan sloop. Het 'vullen' van dit transformatiefonds was nog niet aan de orde. Zie hoofdstuk 4.

5. Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet

Onduidelijk was nog of het vragen van een bijdrage juridisch mogelijk zou blijven onder de nieuwe Omgevingswet. Op 17 oktober 2019 neemt de Tweede Kamer het wetsvoorstel voor de Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet aan. Met dit besluit kunnen we de Berkellandse verkenning weer oppakken. Zie hoofdstuk 3.

5. Strategisch beraad college

In februari 2020 vindt een strategisch beraad plaats met het college over de haalbaarheid. Het is een lastig en complex vraagstuk. De belangrijkste discussiepunten:

- Storting: is er draagvlak om in de huidige woningmarktomstandigheden een bijdrage te vragen?
- Besteding: Wanneer wordt sloop van woningen echt een thema en hoeveel geld is dan nodig?

De urgentie ligt de komende 10 jaar bij kwaliteitsverbetering van bestaande woningen. Dat zal vooral via renovatie zijn en nog beperkt via sloop-vervanging. Daarnaast is nieuwbouw nodig om een aantrekkelijke woningvoorraad te houden voor starters, gezinnen en ouderen. Afgesproken is dat dit bij voorrang gebeurt door transformatie (herbestemmen of slopen) van locaties met overtollig vastgoed. Sloop-vervanging van koopwoningen wordt pas over 10 tot 15 jaar een belangrijk thema. Het college vraagt om een eindadvies.

3 Juridische haalbaarheid

3.1 Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet

Juridisch is het mogelijk bij nieuwbouw een bijdrage te vragen voor een transformatiefonds, ook onder de Omgevingswet. De Eerste Kamer heeft op 10 maart 2020 ingestemd met het wetsvoorstel Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet. Deze wet bevat aanvullende regelingen voor het voorkeursrecht, onteigening, de inrichting van het landelijk gebied, kavelruil, kostenverhaal en financiële bijdragen bij gebiedsontwikkelingen. Dit maakt het – weer - mogelijk voor lokale overheden om vrijwillige afspraken te maken met ontwikkelaars die op eigen grond een bouwplan willen realiseren over financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen elders in de gemeente. Dit gaat via een privaatrechtelijke overeenkomst, vergelijkbaar met de huidige mogelijkheid in de Wro. De ontwikkeling waarvoor de bijdrage wordt gevraagd, moet zijn vastgelegd in een omgevingsvisie of programma. De minister heeft in de beantwoording van vragen aangegeven dat een extra bijdrage bovenop de reguliere kostenverhaalsbijdrage, er niet toe mag leiden dat de woningbouwproductie en de haalbaarheid van woningbouwplannen verder onder druk komt te staan.

Van geval tot geval zal moeten worden uitgemaakt of een bijdrage in de business case uit kan en wat een passende hoogte van de bijdrage is. Dat vereist maatwerk. Duidelijk zal zijn dat het vragen van een bijdrage tot discussies en daarmee mogelijk tot vertraging zal leiden. Het vraag inzage in de businesscase van een bouwplan.

3.2 Transformatiefonds en Bestemmingsreserve herstructurering

Het is juridisch mogelijk om een bijdrage te geven vanuit een transformatiefonds voor de sloop van een woning. De opgaven moeten dan ook weer vastgelegd zijn in een visie of programma. Een transformatiefonds voor sloop van woningen kan onderdeel worden van de Bestemmingsreserve herstructurering van de gemeente Berkelland uit 2013.

Bestemmingsreserve herstructurering

De raad heeft in januari 2013 het volgende besloten:

1. Een bestemmingsreserve herstructurering in te stellen voor financiering van gemeentelijke opgaven of voor cofinanciering van investeringen gericht op leefbare en vitale dorpen. De maximale omvang van deze reserve is € 7 miljoen.
2. De bestemmingsreserve herstructurering te vullen door:
 - a. storting van € 1 miljoen uit de algemene reserve.
 - b. Jaarlijks bij de vaststelling van de jaarrekening een besluit te nemen over voeding van deze reserve.
3. Een aanvraag van het college voor een investeringsbijdrage uit de bestemmingsreserve herstructurering:
 - a. moet minimaal gericht zijn op één van de acht opgaven zoals beschreven in de bijlage bij het raadsvoorstel. Deze opgaven hebben (kort samengevat) betrekking op:
 - i. Het bouwen in de bebouwde kom.
 - ii. Transformatie als kwaliteitsimpuls.
 - iii. Herstructurering als verdunningsopgave.
 - iv. Revitaliseren van kernen.
 - v. Langer zelfstandig wonen.
 - vi. Het uitvoeren van energie en klimaat ambities gericht op een duurzame woningvoorraad.
 - vii. Innovatieve projecten.
 - viii. Samenwerking.
 - b. wordt in behandeling genomen als alle betrokken partijen zich maximaal inspannen voor de gezamenlijke toekomstgerichte investeringsopgave. En alles doen wat in hun macht ligt in de zin van het afwaarderen of verlies nemen op eigendom van gebouwen of grondposities.
4. De gemeenteraad bepaalt per project de omvang van de bijdrage uit de bestemmingsreserve herstructurering op basis van een voorstel van het college.

In 2019 is uit de Bestemmingsreserve herstructurering € 1 miljoen onttrokken om de komende 4 jaren ingezet te worden voor “slopfonds woningen”. In november 2019 heeft de gemeenteraad via het vaststellen van de Nota reserves en voorzieningen bepaald dat het plafond van de bestemmingsreserve herstructurering verlaagd wordt van € 7 miljoen naar € 4 miljoen. Op basis van de huidige informatie bedraagt de omvang van de reserve circa € 3,9 miljoen.

4 Economische haalbaarheid

4.1 Hoogte van bijdrage

De basisgedachte was dat bij elke nieuwbouwwoning een bedrag wordt gestort waarmee de sloop van een andere (leegstaande) woning betaald kan worden. Als het gaat om sloop van leegstaande woningen, zou in theorie de waarde van de woning immers beperkt zijn tot de waarde van de bouwgrond. Uit raadpleging van diverse websites over sloopkosten, rekenen we met ongeveer 50 euro per m² of € 18,50 per m³. Voor een woning met 2,7 bouwlagen en 150 m² ben je dan € 7.500 kwijt. Een grotere woning slopen is duurder, slopen van een heel bouwblok mogelijk goedkoper.

Uitgangspunt bij het transformatiefonds is dat de sloop vanuit verschillende 'potjes' gevuld wordt. Daarom is gerekend met een gemiddelde bijdrage van € 5.000 vanuit nieuwe woningen. De hoogte van de bijdrage zou afhankelijk moeten zijn van het type woning. Bij woningen die betaalbaar moeten blijven, bijvoorbeeld voor starters, is een lagere bijdrage mogelijk dan bij bijvoorbeeld vrijstaande woningen. De bijdrage zou bijvoorbeeld kunnen variëren van € 2.500 voor een rijstarterswoning, tot circa € 12.500 voor een vrijstaande woning.

4.2 Ruimte in de exploitatie

In hoeverre is er voor ontwikkelende partijen financiële ruimte in een bouwplan om een bijdrage te storten in het transformatiefonds zonder dat dit in rekening wordt gebracht bij de koper? Hiervoor heeft Pouderoyen berekeningen laten maken door hun rentmeester. We hebben dit door laten rekenen voor een fictief bouwplan:

Ruimtegebruik	Aantal	Kavelgrootte	Gem. prijs woning	Oppervlakte
Rijwoningen (4 hoek en 4 tussen)	8	125	€ 222.000	1.000
Seniorenwoningen (2/1 kap)	8	250	€ 249.900	2.000
Openbaar gebied				1.500
Totale oppervlakte (m²)				4.500

De grondexploitatie is berekend voor vier verschillende situaties:

- ontwikkeling op een braakliggend terrein ('kale' grond)
- ontwikkeling op een schoollocatie
- ontwikkeling op een locatie waar een woning verworven wordt
- ontwikkeling op een locatie met een garagebedrijf met bodemvervuiling

Uit de doorrekening blijkt dat in de situaties b t/m d er meestal geen ruimte is, tenzij het aantal woningen groter wordt (en dus de bebouwingsdichtheid toeneemt), de prijs hoger wordt of er in een luxer segment wordt gebouwd. Bij bouwen op een leeg terrein ('kale grond') is er wel ruimte in de exploitatie, vanwege de grondwaardestijging.

4.3 Beperkte opbrengst

De berekening maakt duidelijk dat slechts in beperkte gevallen een bijdrage gevraagd kan worden. Plannen op transformatielocaties gaan altijd voor. Daarnaast is een aantal bouwplannen op voorhand al uitgesloten van storting in het fonds:

- Innovatieve woonzorgconcepten (besluitvorming raad);
- Woningssplitsing buitengebied (hier wordt een bijdrage gevraagd in de sloop-bonusregeling);
- Nieuwbouw van sociale huurwoningen van ProWonen conform de prestatieafspraken;
- Bestaande 'onherroepelijke' bouwplannen

Met de nieuwe ruimte voor woningbouw per kern verwachten we dat ongeveer 100 woningen in de komende vijf jaar gebouwd worden op kale grond, waarvan de helft op gemeentelijke locaties. Bij een bijdrage van gemiddeld € 5.000 per woning, levert dit dus een bijdrage van zo'n € 250.000 op. Dit is een zeer beperkte opbrengst, terwijl er nog geen zicht op een multipliereffect van andere overheden.

5 Draagvlak

5.1 Maatschappelijk draagvlak

De situatie op de woningmarkt is de afgelopen jaren sterk veranderd. De tekorten lopen op. Er zijn te weinig betaalbare woningen van een goede kwaliteit en de doorstroming stagneert. Berkelland kent een relatief groot aantal leegstaande woningen. Alle leegstaande woningen (woningen waar niemand ingeschreven staat in het BRP) per 1-1-2020 zijn onderzocht. Daaruit blijkt dat slechts de helft echt beschikbaar is voor de woningmarkt.

Leegstandsreden	Grote kernen	Kleine kernen	Buiten-gebied	Totaal
< dan 1 jaar leeg (in 2019)	173	27	60	260
te koop/ mutatiefase	47	8	15	70
te huur/ mutatiefase	7		4	11
TOTAAL FRICTIELEEGSTAND	227	35	79	341
tweede woning	15	2	16	33
bewust leeg i.v.m. sloop/renovatie	64	2	19	85
zorgwoning/appartement	54	7	5	66
onbekend waarom leeg	17	3	9	29
ander gebruik	48	8	79	135
TOTAAL OVERIGE LEEGSTAND	198	22	128	348
Eindtotaal	425	57	207	689

We verwachten dat sloop-vervanging van koopwoningen pas over 10 tot 15 jaar een belangrijk thema wordt. Mogelijk zorgt de woningnood elders nog voor nieuwe kansen voor onze regio, zeker nu werken 'op afstand' plotsklaps gemeengoed is geworden. Op basis hiervan verwachten we dat er maatschappelijk geen begrip zal zijn voor 'sparen voor sloop'.

5.2 Politiek draagvlak

Vanuit de raad was in maart 2019 (zie hiervoor bij 'Proces') weinig draagvlak voor het vragen van een bijdrage voor het transformatiefonds. De gevraagde opties hebben we in 2019 uitgewerkt.

- Extra woningen gaan hand in hand met sloop of herbestemming van leegstaand zakelijk of maatschappelijk vastgoed in een kern (winkels, scholen, kerk etc.).
 - ➔ Dit hebben we meegenomen in de regionale kwalitatieve toetsingscriteria voor nieuwe woningbouwplannen. Alle gemeenteraden uit de Achterhoek hebben hier in september 2019 mee ingestemd. Op 17 december 2019 hebben Gedeputeerde Staten deze aanpassing vastgesteld. Er is weer extra nieuwbouw mogelijk als dit aantoonbaar bijdraagt aan het oplossen van de mismatch in de lokale woningmarkt. Er zijn drie kwaliteitscriteria waaraan voldaan moet worden:
 - De behoefte is aangetoond.
 - Voorrang voor transformatie van leegstaand vastgoed. Bouwen op locaties met leegstaand vastgoed gaat voor bouwen op andere locaties binnen de bebouwde kom. De verbouw of nieuwbouw na sloop zal vooral ingezet worden om ruimtelijke knelpunten op te lossen in onder meer aanloopstraten en centra van kernen.
 - Inbreiding gaat voor uitbreiding.
 Hiermee is beoogd dat nieuwbouw zoveel mogelijk bijdraagt aan transformatie van overtollig maatschappelijk en zakelijk vastgoed. Sloop van woningen is nu niet aan de orde.
- Bijdragen aan innovatieopgave in de zorg.
 - ➔ Dit is opgenomen in het kader voor nieuwe woonzorginitiatieven.

3. Bijdragen aan bovenplanse maatregelen gericht op klimaatadaptatie, circulariteit, etc.
 ➔ Dit is maatwerk per locatie, met name als er sprake is van inbreiding of uitbreiding op 'kale' grond zullen we een bijdrage vragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit.
4. Storting transformatiefonds als sluitstuk.
 ➔ We verwachten dat er politiek gezien nog minder draagvlak is dan vorig jaar.

5.3 Regionale visie

Regionaal is in 3-O-verband in 2019 een verkenning gedaan voor de aanpak van leegstand en het instellen van een transformatiefonds. De insteek was vooral de aanpak van leegstand en in hoeverre de overheid via b.v. een transformatiefonds financieel kan bijdragen aan sloop. Het 'vullen' van dit transformatiefonds was nog niet aan de orde. De uitkomsten zijn in de Thematafel Wonen en Vastgoed van 26 september 2019 besproken:

1. De grondhouding in de Achterhoek is dat (dreigende) leegstand in eerste instantie een aangelegenheid is van de vastgoedeigenaar. De rol van de gemeente is vooral bemiddelend om ervoor te zorgen dat eigenaren investeren in herontwikkeling of het verbeteren van hun vastgoed. De gemeente kan dit proces ondersteunen door het inzetten van haar publiekrechtelijk instrumentarium om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken en ongewenste ontwikkelingen te weren.
2. Draag als overheid alleen bij als sprake is van duidelijke maatschappelijke meerwaarde (leefbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, sociale cohesie of (voorkomen van) ontwrichting) en als vast staat dat zonder de bijdrage de herontwikkeling niet tot stand komt.
3. Stuur op kwaliteit bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Laat nieuwbouw (kwantiteit) alleen toe als die kwaliteit in het gebied verbetert of beschermt en verplicht in alle gevallen waarin nieuwbouw wordt toegevoegd, de initiatiefnemer tot het verwijderen van kwaliteit die niet meer voldoet.
4. Draag alleen bij als er geen andere weg is om hetzelfde doel te bereiken of als sprake is van marktfalen.
5. Onderzoek de mogelijkheden om te komen tot een regionale omgevingsvisie en/of een regionaal programma gericht op (het voorkomen van) leegstand. In een dergelijk programma kunnen de strategieën en instrumenten een plek krijgen.
6. Zet een gezamenlijke organisatie op die zich langjarig kan richten op de uitwerking en uitvoering van deze regionale strategie.
7. Besloten is om een transformatieplatform op te zetten om gemeenten te helpen met dit soort projecten.

Er komt (nu) geen regionaal transformatiefonds. Berkelland zou de enige gemeente zijn.

6 Advies aan college

Juridisch is het mogelijk bij nieuwbouw een bijdrage te vragen aan een transformatiefonds, ook onder de Omgevingswet. Dit gaat via een privaatrechtelijke overeenkomst. De ontwikkeling waarvoor de bijdrage wordt gevraagd, moet zijn vastgelegd in een omgevingsvisie (structuurvisie) of programma.

Economisch gezien is er ruimte in de grondexploitatie bij bouwen op een leeg terrein ('kale grond'), vanwege de grondwaardestijging. Bij transformatielocaties is er meestal geen ruimte.

Er is onvoldoende draagvlak voor het opzetten van een transformatiefonds dat gericht is op de sloop van woningen. Het vullen van een transformatiefonds vanuit nieuwbouw heeft te veel nadelen en levert onvoldoende op.

De situatie op de woningmarkt is de afgelopen jaren sterk veranderd. De tekorten lopen op. Er zijn te weinig betaalbare woningen van een goede kwaliteit en de doorstroming stagneert. Mogelijk zorgt de woningnood elders nog voor nieuwe kansen voor onze regio, zeker nu werken 'op afstand' plotsklaps gemeengoed is geworden.

Nieuwbouw is nodig om een aantrekkelijke woningvoorraad te houden voor starters, gezinnen en ouderen. Afgesproken is dat dit bij voorrang gebeurt door transformatie (herbestemmen of slopen) van locaties met overtollig vastgoed. Nieuwbouw op 'kale' inbreidings- of uitbreidingslocaties vindt beperkt plaats. Vraag in dat geval van de ontwikkelende partijen om bij te dragen aan de ruimtelijke kwaliteit en bij te dragen aan opgaven op het gebied van innovatie, klimaatadaptatie en/of duurzaamheid.

De urgentie ligt de komende 10 jaar bij kwaliteitsverbetering van bestaande woningen. De voorraad is als geheel te gedateerd, te duur en te weinig levensloopgeschikt en voorziet onvoldoende in de behoefte. Er zal vooral sprake zijn van renovatie en beperkt van sloop-vervanging. We verwachten dat sloop-vervanging van koopwoningen pas over 10 tot 15 jaar een belangrijk thema wordt.