

WoningActiePlan 2014

startnotitie¹

¹ De startnotitie is mede gebaseerd op gesprekken met vertegenwoordigers van Rondon Wonen en Heijmans Vastgoed.

Startnotitie WoningActiePlan 2014

Pijnacker-Nootdorp is aan zet

Inleiding en samenvatting

De woningmarkt zit al meerdere jaren in het slop. Vooral Pijnacker-Nootdorp lijdt daaronder, mede doordat het een grote (regionale) bouwopgave heeft. De situatie waarin we nu verkeren, heeft de volgende kenmerken.

Ten eerste, er wordt te weinig gebouwd, terwijl er wel een grote behoefte aan woningen is en er over enkele jaren kwantitatieve woningnood dreigt.

Ten tweede, de (geplande) woningvoorraad sluit niet aan op de behoefte van de inwoners van Pijnacker-Nootdorp. Er is een mismatch tussen vraag en aanbod die in Pijnacker-Nootdorp groter is dan in de andere gemeenten van Haaglanden. Er zijn vooral te weinig woningen voor de lagere middeninkomens.

Ten derde, het vrij besteedbaar inkomen van de burger daalt de komende 10 jaar eerder dan dat dit stijgt en de leenmogelijkheden worden ingeperkt. De structurele vraag naar goedkope(re) huizen zal daardoor nog meer toenemen.

Pijnacker-Nootdorp wachtte in het vinden van oplossingen tot nu toe te veel op besluiten uit Den Haag, de projectontwikkelaars en de corporaties. Dat kan niet langer. De gemeente zelf kan en moet actief en concreet aan de slag. Er zijn genoeg goede initiatieven in gemeenteland en in de bouwwereld die navolging verdienen waardoor een gemeente als Pijnacker-Nootdorp het verschil kan maken. Het zijn eerder de gemeenten dan de Rijksoverheid die de woningmarkt uit het slop kunnen halen.

Redenen genoeg dus om het roer om te gooien, waarbij een geheel andere aanpak nodig is dan voor de crisis. De Raad geeft met deze startnotitie een invulling daarvoor. De kenmerken ervan zijn de volgende.

Het activeren en verbinden van partijen voor:

- het aanjagen van de woningbouw, in het bijzonder voor de lagere middeninkomens;*
- lagere stichtingskosten van de woningen vooral door een andere verkaveling;*
- het realiseren van kleine projecten, elk met een diversiteit aan woningtypen, qua grootte en prijsstelling.*

Op deze wijze kan ook een spannender woonomgeving ontstaan, afwisselender dan straten met rijen uniforme eengezinswoningen, huisje-boompje-beestje-autotootje.

De Raad verzoekt het college deze startnotitie te vertalen naar een gemeentelijk WoningActiePlan 2014 en daarmee de boer op te gaan. Architecten, corporaties, aannemers, bewoners, projectontwikkelaars, financiers en groepen burgers die zelf willen bouwen, gaat mobiliseren. Partijen prikkelen om met elkaar te zoeken naar en te werken aan nieuwe initiatieven.

WAT WE IN PIJNACKER-NOOTDORP WILLEN BEREIKEN

1. De woningbouw weer op gang helpen.
2. Woningen bouwen die afgestemd zijn op de vraag, vooral voor jongeren en senioren.
3. Bouwen van betaalbare woningen, vooral voor de lagere middeninkomens.

Veel gemeenten zullen dezelfde doelen nastreven. De materie is evenwel weerbarstig. Des te belangrijker is het dan hoe Pijnacker-Nootdorp deze doelstellingen wil realiseren. De kans van slagen is daarbij groter indien de gemeente put uit de vele goede initiatieven die er in gemeenteland en in de bouwwereld zijn en die navolging verdienen.

WAT WE IN PIJNACKER-NOOTDORP DAARVOOR GAAN DOEN

WoningActiePlan 2014

De Raad verzoekt het college een WoningActiePlan 2014 op te stellen, waarvoor deze startnotitie de basis vormt. Het WoningActiePlan 2014 is geen beleidsnota, laat staan een verkenning en opsomming van mogelijkheden. Het bevat concrete acties en bouwactiviteiten die Pijnacker-Nootdorp met partners samen meteen gaan uitvoeren. Het WoningActiePlan 2014 bevat de volgende elementen.

De bouw op gang brengen; ontslakken

Gemeentelijke regels zijn vaak een belemmering voor de lokale gebiedsontwikkeling. Veel goed bedoeld beleid wordt opgezet vanuit een bepaald oogpunt, zoals parkeerbeleid en brandveiligheid. Door de opeenstapeling van al deze partiële regelgeving en beleidsnota's lopen projecten vertraging op en zijn er onnodig hoge kosten. "Ontslakken" van dit soort regelgeving is nodig. Pijnacker-Nootdorp gaat daarom met corporaties, bouwers en ontwikkelaars de gemeentelijke regels op overbodigheid toetsen. Ervaringsdeskundigen hebben daarvoor al een 40-tal aanbevelingen gedaan om flexibeler, sneller en goedkoper te kunnen opereren.

Box 1. Aanbevelingen en Pilots

Een tweetal van de 40 aanbevelingen zijn bijvoorbeeld:

Begin met ontkoppen

Stel in uw gemeente aan de orde waarom we überhaupt extralokale regels vaststellen die boven het Bouwbesluit en landelijke (milieu-, bodensanering-, stof, natuur-, waterkwaliteit- en veiligheid-)regelgeving uitgaan. Het devies daarbij zou moeten zijn dat elke extra regel apart beargumenteerd moet worden.

Uiteraard dienen goed beargumenteerde regels gewoon te blijven bestaan!

Hou de gemeente niet aan het lijntje

De ene private gebiedsontwikkelaar is de andere niet. Waar de één soms geen brood meer ziet in een ontwikkeling, durft de ander dat vanuit specifieke kennis of ervaring wel aan. En soms zijn er niches voor kleinere of nieuwe partijen. Private partijen die de ontwikkeling niet aandurven dienen deze niet te trainen of de locaties onder zich te houden voor 'je weet maar nooit'. Openheid over de kansen die men wel of niet ziet, is geboden. Het aan het lijntje houden van de gemeente is niet acceptabel.

Pilots

Intussen zijn enkele pilots gestart. Woerden toetst de eigen regelgeving op bovenwettelijke regels en richtlijnen. Delft beziet of bij een woningproject traditionele regels los gelaten kunnen worden.

(zie www.actieagendabouw.nl)

De bouw op gang brengen door een gemeentelijk ontwikkelingsorganisatie

Door de verhuurdersheffingen van Den Haag op de corporaties, door de terughoudendheid van de banken en door regels zoals een leningplafond voor de corporaties, kunnen de meeste corporaties moeilijk nieuwbouw ontwikkelen. Dit geldt ook voor de lokale corporatie Rndom Wonen. Wanneer projectontwikkelaars en corporaties hun verantwoordelijkheid niet kunnen of willen nemen, blijft de gemeente over. In het geval dat Pijnacker-Nootdorp zelf eigenaar is van de grond kan de gemeente op een dergelijk locatie zelf de ontwikkeling op gang (doen) brengen middels een gemeentelijke ontwikkelingsorganisatie. Deze heeft vooral een aanjaag- en opstartfunctie om woningbouw te (doen) realiseren, zo mogelijk in samenwerking met andere partners. Deze functie kan inhouden dat de gemeente zelf projecten ontwikkelt en tot uitvoering brengt. Het is niet de bedoeling dat de ontwikkelingsorganisatie in de plaats komt van of structureel gaat opereren als een corporatie of projectontwikkelaar.

Box 2. Woonontwikkelingsorganisatie

Een voorbeeld hoe een gemeentelijk ontwikkelingsorganisatie kan opereren is in Pijnacker-Nootdorp zelf te vinden. De realisatie van het winkelcentrum Ackershof dreigde enkele jaren geleden te floppen. De gemeente heeft toen de regie genomen. In het uiterste geval had de gemeente het complex moeten overnemen. De constructie van deze achtervang was zo dat de waarde van het onderpand ten minste gelijk was aan de marktwaarde.

In plaats van een “defensieve” ontwikkeling door de gemeente – waarvan toen sprake was – kan de gemeente ook “offensieve” bouwontwikkeling toepassen. Wanneer de risico's goed afgewogen worden, kunnen dergelijke ontwikkelingen op de lange duur budgettair neutraal zijn. Tegenover de investeringen staan immers eigendommen op de balans die de gemeente later kan verkopen of zelf in exploitatie kan (doen) brengen.

De gemeente als ontwikkelaar is niet wezensvreemd. Elke gemeenten ontwikkelt en beheert wel scholen, zwembaden, riolering, wegen e.d. En ten tijde van de woningnood na de oorlog waren er gemeentelijke woningbedrijven. In dit verband, Assen en Almere hebben vergevorderde plannen voor een gemeentelijke ontwikkelingsorganisatie voor de woningbouw om de stagnatie op te vangen.

Mismatch vraag en aanbod opheffen

De bouwprogramma's voor de crisis bestonden uit grote aantallen, veelal uniforme woningen met dezelfde (te) hoge prijzen. Dit soort bouw werd in de hand gewerkt door de aftrek van de hypotheekrente, de hoge rendementen die projectontwikkelaars namen en de winsten die gemeenten wilden maken met de grondexploitatie. En de banken waren bereid en in staat de hieruit voortvloeiende hoge hypotheekrenten aan te bieden en te verstrekken. In feite ontstonden gesegmenteerde woningmarkten waarbij het aanbod prevaleerde en niet de vraag, hetgeen mede doorstroming beperkt. In Pijnacker-Nootdorp is er op de lokale woningmarkt een mismatch tussen vraag en aanbod die groter is dan in enig andere gemeente in Haaglanden. Er is vooral een gebrek

aan woningen voor starters en jongeren. De geplande, toekomstige bouwstromen heffen deze mismatch niet op.

Box 3. Mismatch

Er is een gedegen analyse van de woningbehoefte in Pijnacker-Nootdorp². De analyse geeft inzicht in de lokale vraag van de inwoners van Pijnacker-Nootdorp zelf; naar aantallen en aard van de woningen. De analyse staat dus los van de bouwopgaven die de gemeente heeft voor de regio Haaglanden.

De belangrijkste bevindingen zijn de volgende.

- De bestaande, geplande bouwstromen voor de komende jaren sluiten niet aan op de vraag.
- Om deze mismatch op te lossen, moeten de (geplande) bouwstromen gewijzigd worden ten faveure van:
 - 1400 senioren(appartementen)woningen extra in diverse prijsklassen;
 - 300-600 extra goedkope huur of koop voor jongeren;
 - meer sociale huurwoningen onder de aftoppingsgrens (€ 575 p/mnd);
 - minder sociale huurwoningen boven de aftoppingsgrens (€ 575 p/mnd);
 - meer sociale koop(appartementen)voor jaarinkomens tot € 33.600/nieuwbouwprijs € 150-180.00
- Zonder deze aanpassingen zal de doorstroming niet goed op gang komen en schadelijk zijn voor de sociale cohesie.

Bron: Gemeente Pijnacker-Nootdorp, Analyse lokale woningbehoefte, 2011.

De oplossingen liggen voor de hand. Ten eerste, Pijnacker-Nootdorp past na overleg met de projectontwikkelaars en de corporaties de bouwplannen aan, waarvoor de schop nog niet de grond is ingegaan. Zodanig dat de mismatch tussen vraag en aanbod verdwijnt. De gemeente kan – vanuit haar volkshuisvestelijke taak - daartoe prestatieafspraken maken met de corporaties. Een dergelijke afspraak kan ook gemaakt worden met Heijmans – die daar positief tegenover staat - om koopwoningen van € 150.00 te realiseren. Bij de aanpassing van de bouwprogramma's kunnen de partners meteen afspreken dat de nieuwe woningen vanaf 2015 energieneutraal zijn³. Ten tweede, de mismatch kan ook beperkt worden door bestaande woningen anders te labelen; een voorbeeld is het omvormen van twee bestaande woning in drie kleinere starterswoningen. In dat verband moet de constructie van nieuwbouwwoningen zo zijn dat de woningen makkelijk en goedkoop in een andere type getransformeerd kunnen worden. Ten derde is het mogelijk om snel te bouwen pre-fab woningen neer te zetten met een levensduur van 10-20 jaar. Den Haag bijvoorbeeld past dit principe toe.

Tot nu toe heeft de gemeente echter geen duidelijk, actief en gestructureerd initiatief genomen om met de corporaties en ontwikkelaars de mismatch te gaan beperken. Met het oog op de vergrijzing klemmt een mismatch des te meer. Daar in het geval van te weinig geschikte bejaardenwoningen, ouderen minder lang zelfstandig kunnen blijven wonen, waardoor de zorgkosten voor de gemeente oplopen.

Betaalbare woningen bouwen

² Gemeente Pijnacker-Nootdorp, Analyse lokale woonbehoefte, 2011

³ De stichtingskosten van een energieneutrale woning zijn veelal hoger. Dit kan als een drempel werken. Een oplossing kan mede zijn om als benchmark niet uit te gaan van de prijs, maar van de woonlasten inclusief de energiekosten.

Het vrij besteedbaar inkomen van de burger daalt de komende 10 jaar eerder dan dat dit stijgt. Niet alleen door de moeizame economie, maar evenzeer ook door de lastenstijgingen van de overheid. Daarbij komt dat de leencapaciteit krimpt, meer 'eigen geld' nodig zal zijn, de inkomenszekerheid daalt en de rente op enig moment weer naar een normaler, hoger niveau zal gaan. De structurele vraag naar goedkope(re) huizen, die er al is, zal daardoor nog meer toenemen. Betaalbaar wonen betekent dat de stichtingskosten over een brede range van woontypen omlaag moeten. Koop of huur, vrije sector of sociale bouw, dat maakt eigenlijk niet uit.

Er is een goede indicatie te geven voor de hoogte van de prijzen van de nieuwbouwwoningen die tegemoet komen aan de genoemde mismatch tussen aanbod en vraag. Uit de genoemde *Analyse lokale woningbehoefte* komt naar voren dat er veel huurwoningen nodig zijn onder de aftoppingsgrens van € 575 per maand. Verder blijkt daaruit dat er veel nieuwe koopwoningen nodig zijn in de prijsklasse van € 150-180.000⁴. De normen van het *Nibud* voor een maximale hypotheek kunnen dit beeld nog verder preciseren (zie ook de volgende box). Op basis van die normen zijn starterswoningen voor 1-2 persoonshuishoudens nodig van € 100-140.000. Voor gezinnen met een inkomen van € 33.000 zijn dat woningen van rond de € 140-150.000. En een alleenstaande onderwijzer kan zich een woning permitteren van ongeveer € 180.000.

Box 4. Betaalbare woningen

Welke nieuwbouwprijs van een koophuis is haalbaar in het geval van een hypotheek van 100% van de waarde van het huis? Het Nibud geeft voor de diverse huishoudinkomens de maximale hypotheek aan die nog verantwoord is. Samengevat:

<i>jaarinkomen</i>	<i>in euro's</i>	<i>maximale hypotheek in euro's bij 4,75-5,25 % rente/maximale nieuwbouwprijs</i>
- minimum loon	19.500	61.300
- modaal (b.v. wijkagent)	33.000	142.500
- leraar onderwijs	39.000	169.500
- 1,5 modaal	49.500	218.000

Lagere stichtingskosten door het inkorten van de bouwketen

In de praktijk zijn de pure bouwkosten van een huis zelf mede door de crisis gedaald. Een verdere daling is desondanks nodig en mogelijk. Zo zijn naar schatting de vermijdbare faalkosten gemiddeld nog een € 10.000 per woning.

De huidige bouwketen is te lang en te duur. Voor veel deelnemers, zoals projectontwikkelaars, aannemers en gemeenten, was in de tijd voor de crisis die keten een mooi "vehikel" om geld te verdienen. Veel personen en organisaties willen daarmee (straks weer) doorgaan. Zeker nu past zo iets niet meer. Per onderdeel in de bouwketen moeten de kosten fors omlaag. Belangrijker nog, Pijnacker-Nootdorp moet met andere opdrachtgevers zoals corporaties en projectontwikkelaars

⁴ Vergelijk deze bedragen met de huidige 'sociale kooprijsgrens' van € 185.00

vooral nagaan of onderdelen van de keten kunnen verdwijnen of samengevoegd kunnen worden, bijvoorbeeld door een andere wijze van aanbesteding.

Box 5. Innovatieve aanpak bouwprojecten

De gemeente Oude-IJsselstreek heeft in samenwerking met een woningcorporatie een andere procedure gevolgd om een bouwproject te realiseren. Men nodigde vijf bouwondernemingen uit - met een betaalde architect naar eigen keuze - om een kant-en-klaar plan in te dienen, waaraan direct begonnen kon worden. Vervolgens is het beste plan gekozen.

Wat was de “winst”?

- 4 van de 5 bedrijven kwamen met energieneutrale woningen
- De prijs van de woningen lag bijna 10 % lager dan de geplande stichtingskosten
- De doorlooptijd van het project was drastisch korter.

Zie ook www.duurzaamgebouwd.nl

Lagere stichtingskosten door een andere verkaveling

Een aangewezen weg voor het verlagen van de stichtingskosten is om meer woningen te bouwen per hectare. Niet een verkaveling die, zoals gebruikelijk, het terrein verdeelt in kavels met daarop een individuele woning. Maar uitgaan van nieuwe en gemixte woontypen en andere vormen van wonen met daarbij een positieve inslag: Geen kleine woningen op kleinere kavels, maar groot bouwen op kleine kavels! Door de auto inpandig te parkeren. Of door de achtergevels van huizen met elkaar te laten samenvallen. Of door complexen te bouwen waar tegelijkertijd afwisselend grondgebonden woningen en appartementen worden gerealiseerd. Of door appartementen met echt grote balkons en daktuinen te bouwen als aantrekkelijk alternatief voor grondgebonden woningen. Voorbeelden uit de praktijk laten zien dat met een andere verkaveling ook Pijnacker-Nootdorp de grondkosten van een huis met 30% kan reduceren.

Box 6. Grotere woningdichtheden

Meer woningen per hectare door een andere verkaveling kunnen heel goed samen gaan met ruime woningen en goede stedenbouw. Amsterdam getuigt daarvan. Op de eilanden Borneo en Sporenburg zijn aan het eind van de vorige eeuw grote aantallen zogenaamde rug aan rug woningen gebouwd. Dit zijn grondgebonden woningen die direct vanaf de straat worden ontsloten. De woningen hebben geen tuin, maar een kleine patio vaak in combinatie met een groot dakterras. De achterzijde of de rug van de woning is gesloten. Hierachter staat gespiegeld een andere rug aan rug woning. De woningen zijn gemiddeld ongeveer 5 meter breed en ca. 16 meter diep. Twee woningen op een totaal kavel van ca. 160 m². Terwijl twee vergelijkbare standaard woningtype met voortuin-huis-achtertuin-achterpad-achtertuin-huis-voortuin, een oppervlakte nodig hebben van 225 m².

Overigens, een lokaal voorbeeld van een “dichtere” verkaveling zijn de Hofwoningen in Nootdorp.

Lagere stichtingskosten door de grondprijzen aan te pakken

De laatste decennia zijn de grondprijzen sneller gestegen dan de bouwkosten. Mede daardoor bedragen de grondkosten voor een (sociale) woning al snel 25% van de bouwkosten. In Pijnacker-Nootdorp zijn de grondkosten voor een sociale woning rond € 10.000 hoger dan de gemiddelde prijs in de overige Haaglanden gemeenten. Te hoge grondprijzen zijn een rem op nieuwbouw. Deze ontwikkelingen nopen tot een herbezinning van het grondbeleid. Uitgangspunt daarbij is dat het 'grondbedrijf' geen instrument meer kan zijn om geld voor de gemeente te verdienen. Een eerste consequentie hiervan is dat de gemeente de toring van de grondexploitaties naar de nering zet. In dat verband zal de gemeente nog verder een fors bedrag op de grondexploitaties moeten afboeken. Zo niet dan zet de gemeente een rem op de nieuwbouw van betaalbare woningen.

Naast de hoogte van de grondprijzen is aanpassing van de rekeneenheid waarvoor de prijs geldt. Pijnacker-Nootdorp berekent nu veelal een (vaste) grondprijs per woning. Beter is het om de oppervlakte als rekeneenheid te hanteren voor de grondprijs, omdat anders een dichtere verkaveling, zoals hierboven is bepleit, geen voordeel oplevert in de grondkosten van een afzonderlijke woning.

Lagere woonlasten door erfpacht

Erfpacht geeft de mogelijkheid om de woonlasten voor kopers te verlagen. De kosten koper voor een woning kunnen enkele tienduizenden euro's lager uitkomen terwijl de lasten van de erfpachtcanon als regel lager uitkomen dan het deel van de hypotheeklasten die aan de grondkosten verbonden zijn. Bezien over de lange termijn kunnen de kosten voor de gemeente budgettair neutraal uitpakken. Pijnacker-Nootdorp kan in navolging van andere gemeenten de mogelijkheid openen om bouwgrond in erfpacht te geven.

Ruimte geven aan zelfbouw

Almere biedt huishoudens de mogelijkheid van zelfbouw, ook voor huishoudens met een inkomen van € 20.000 tot € 45.000. Zelfbouw kan in de vorm van particulier en van collectief opdrachtgeverschap. Dit laatste is ook bekend onder bouwgroep. Een dergelijke groep kan opdracht geven voor drie, tien of honderd woningen. Om dit te kunnen doen richten de betrokkenen een vereniging of een coöperatie op. Zie ook www.expertteameigenbouw.nl.

Een vorm van zelfbouw is ook cascobouw, waarbij de toekomstige bewoners zelf zorg dragen voor de afbouw.

Vooraf bij zelfbouw kan de gemeente een activerende en stimulerende rol in spelen. Allereerst zullen er locaties moeten worden aangeboden waar deze manier van bouwen gerealiseerd kan worden. Vervolgens moet dit onder de aandacht van de burger worden gebracht. Het lijkt aantrekkelijk om deze taak uit te besteden, maar dit betekent dat er een partij wordt betrokken bij dit proces die hieraan wil en moet verdienen. En dat is nou juist het principe van zelfbouw, een kleine bouwketen waar een aantal partijen volledig in ontbreken (ontwikkelaar en makelaar), waardoor kosten bespaard worden.

Inbreilocaties, kansen scheppen en nemen

Binnen de bebouwde kom zijn er in Pijnacker-Nootdorp al lange tijd een tiental inbreilocaties die "braak" liggen voor nieuwbouw. Daarnaast zijn er leegstaande gebouwen die gerenoveerd kunnen

worden naar woningen. Voorbeelden zijn Koningshof, de locatie Oranjehof, het gebouw Oranjehof aan de Oranjelaan, het gebied bij de brug in de oude dorpskern van Delfgauw. De gemeente kan de invulling van deze locaties geheel zelf bepalen, los van de bouwopgaven die Pijnacker-Nootdorp in Haaglanden heeft.

Een groot voordeel van dit soort locaties is veelal de aanwezigheid van de al bestaande infrastructuur! Kabels en leidingen, straten en (volwassen) groen zijn al aanwezig, waardoor lagere grondprijzen mogelijk zijn.

Juist de inbreilocaties bieden kansen voor kleine bouwstromen, erfpacht, voor een consortium van lokale aannemers, voor hogere woondichtheden, voor het beperken van de mismatch tussen vraag en aanbod, voor zelfbouw door burgers en een gemeentelijke ontwikkelingsorganisatie. En per saldo voor een mooier en levendiger stadsbeeld. Een locatie per jaar opstarten moet in Pijnacker-Nootdorp mogelijk zijn, waarbij de omwonenden direct betrokken worden. Ook om te voorkomen dat de doorlooptijd van de projecten onnodig oplopen, wanneer de inspraak in een laat stadium alsnog moet plaats vinden.

Lagere financieringslasten

De middelen van de gemeenten zullen de komende jaren dalen. Er is zodoende geen ruimte voor (structurele) gemeentelijke subsidies aan kopers. Een nadeel van subsidies is dat er geen prikkel uitgaat om goedkoper te bouwen. De oplossing van de woningmarkt moet daarom niet gezocht worden in een ruimere financieringsmogelijkheden. De prijs en de variatie van de woningen zullen er niet door veranderen. Een innovatieve **bestuurlijke** aanpak om de stichtingskosten van woningen terug te brengen, zoals geschetst wordt, is effectiever.

Een lagere hypotheekrente tikt qua woonlasten al snel meer aan dan een subsidie of een starterslening. Wanneer de rente van een annuïtaire hypotheek van € 100.000, looptijd 30 jaar 0,25%-punt lager kan zijn (van 4% naar 3,75%), dan vallen de maandlasten ongeveer € 15 lager uit. Het loont dus te zoeken naar een aanpak die voor bewoners een lagere rente als resultaat heeft.

De individuele burger staat zwak tegenover de banken, vooral wanneer er sprake is van weinig concurrentie en de banken de komende jaren zelf hun financiële positie moeten versterken. Een hypotheek is daardoor duurder dan het kan zijn. Een oplossing kan liggen in collectieve contracten, naar analogie van de collectieve contracten die organisaties met energieleveranciers en ziektekostenverzekeraars overeenkomen. Op een vergelijkbare manier kan Pijnacker-Nootdorp kopers faciliteren om met banken collectieve hypotheekcontracten af te sluiten. De gemeente kan daartoe bijvoorbeeld een drietal banken uitnodigen met een offerte te komen. Zo lang de hypotheekrente in Duitsland lager is, kan het aantrekkelijk zijn een Duitse bank mee te laten doen. Box 5 geeft een ander mogelijk voorbeeld voor een goedkopere financiering, waarbij de gemeente eveneens initiatiefnemer is. Pijnacker-Nootdorp zoekt actief naar innovatieve financieringsvormen die de woonlasten kunnen beperken.

Box 7. "Woningwetleningen"

De gemeente betaalt voor gemeentelijke leningen als regel een lagere rente dan een corporatie of een projectontwikkelaar. Wanneer een gemeentelijke ontwikkelingsorganisatie (zoals geschetst in box 2) een

project sociale woningbouw start - in het geval dat corporaties dat niet kunnen of willen – is het aantrekkelijk dat de gemeente de gelden leent en doorleent aan de ontwikkelings-organisatie, met een opslagpremie voor de risico's. De gemeentelijke ontwikkelingsorganisatie besteedt vervolgens de realisatie en het beheer van de woningen uit aan een corporatie.

Een dergelijke figuur is ook denkbaar voor sociale koop of voor een bouwgroep die zelf hun woningen willen bouwen. De gemeente leent dan door aan de kopers

Een WoningActiePlan-Plein

Per saldo gaat het om het daadwerkelijk realiseren van ideeën en initiatieven. Pijnacker-Nootdorp stelt daarom, naar voorbeeld van de gemeente Westland, een **WoningActiePlan-Plein** in, nog voor het WoningActiePlan 2014 gereed is. Een plein waar de gemeente, architecten, corporaties, aannemers, bewoners, projectontwikkelaars, financiers en groepen burgers die zelf willen bouwen elkaar gezamenlijk treffen. En elkaar prikkelen om samen te zoeken naar en te werken aan nieuwe initiatieven. Bij de start brengt de gemeente om te beginnen in:

- bestemmingsplannen die nieuwbouw (in de inbreilocaties) niet ophouden
- herziening grondprijzenbeleid
- ontslakken regelgeving
- dichtere verkaveling.

GEVRAAGDE BESLISSING

De raad verzoekt het college

1. Direct een Een **WoningActiePlan-Plein** in te stellen.
2. Een WoningActiePlan 2014 op te stellen op basis van deze startnotie en de inbreng van het **WoningActiePlan-Plein**
3. Het WoningActiePlan 2014 te presenteren bij het aantreden van de nieuwe Raad.