

Friso de Zeeuw over stemmingmakerij

Presentatie Friso de Zeeuw op de stemmingmakerij van NEPROM, NIROV, EIB en BuildingBusiness. Deze presentatie geeft naar onze mening zo concies de knelpunten weer en wat

daaraan valt te doen, dat we de sheets willen reproduceren die hij daarbij projecteerde. Friso de Zeeuw is directeur Nieuwe Markten Bouwfonds Wonen.

KNELPUNTEN GELOCALISEERD

- accent op stedelijke regio's
- en bij binnenstedelijke locaties
- opeenstapeling van:
 - gecompliceerde opgave (is nu eenmaal zo)
 - zwaar opgetuigde proces- en kwaliteitskerstboom (kunnen we veranderen)
- nieuwe regeringsakkoord verscherpt concurrentie in locaties: liberaler r.o.-beleid

HOE KAN HET BETER?

- rijksregelgeving
- samenwerking gemeenten en marktpartijen
- grondprijsbeleid
- locatie-tekort?
- bijdrage projectontwikkelaars

RIJKSREGELGEVING I

- *Wet op de R.O.*: maak onderscheid tussen ontwikkeling en beheer
- *Grondexploitatie-regeling*: voer de smalle vergunning in volgens voorstel VNG/Neprom
- *Habitat-richtlijn*: voer akkoord natuur-organisaties en marktpartijen uit
- *Milieu Effect Rapport (MER)*: verhelder regeling

RIJKSREGELGEVING II

- *vergunning- en beroepsprocedures*: bundel procedures, bindt rechter aan termijn, schrap 'actio popularis', etc.
- *individueel opdrachtgeverschap*: laat dogmatisme vallen
- voer selectief *herstructurering-zones* in: met onder meer fiscale faciliteiten

SAMENWERKING GEMEENTEN EN MARKTPARTIJEN

- verbeter kwaliteit gemeentelijk apparaat
- betrek marktpartijen bij planvorming
- maak bindende afspraken over tijdsplanning en fasering
- beperk aantal (markt-)partijen (maximaal 2 à 3) per project
- beperk (gemeentelijke) *detailvoorschriften* op programma-, stedenbouwkundig en woning-niveau

GEMEENTELIJKE GRONDPRIJZEN

- grondprijs-akkoord VNG / Neprom / VROM (2001)
- kern: toepassing *residuele grondwaarde* (= verkoopprijs woning minus bouwkosten e.d) bruikbaar systeem
- gemeenten hebben de smaak te pakken, maar gouden tijden zijn wel voorbij

VOLDOENDE LOCATIES

- provincies en gemeenten anticiperen op de 5e nota
- toch locaties tekort?
- de nieuwe kaart benutten voor analyse
- knelpunt: onrendabele top binnenstedelijke locaties

WAT KUNNEN PROJECTONTWIKKELAARS BIJDAGEN?

- mee-verantwoordelijk nemen voor *procesmanagement en realisering planning*
- inzet op productontwikkeling *goedkopere koopwoningen* met toekomstwaarde (bijv. € 100.000,- woning)
- *selectief en naar behoefte 'overnemen' van gemeentelijke deeltaken* (maar niet 'laat het hele proces maar aan de markt over')
- actieve deelname aan *coalitie* ter bestrijding van verkokering en technocratie