

Voorstel:

1. **De Evaluatie taskforce woningbouwprojecten vaststellen.**
2. **De Taskforce opheffen en overgaan naar een systeem van monitoring.**
3. **De financiële sturing op de afzonderlijke woningbouwprojecten (en ook de precieze inzet van de reeds voor deze projecten geormerkte taskforce-middelen) voortaan aan de raad presenteren bij de Meerjarenprognose grondexploitaties (MPG).**
4. **De inhoudelijke sturing in samenhang brengen met het bestaande vastgoed en toekomstige sloopopgaven en deze aan de raad presenteren als onderdeel van de MPG. De verschillende monitoringsrapportages, waaronder de regionale monitoringsrapportage, daarin zoveel mogelijk integreren.**

Inleiding

Direct bij aanvang van de economische crisis heeft de gemeente Doetinchem een taskforce ingesteld. Deze werkgroep had als opdracht het gemeentebestuur te informeren over posities en handelingsalternatieven in het licht van de crisis. Daaruit voortvloeiend is in 2009 de taskforce ruimtelijke projecten (later taskforce woningbouwprojecten genoemd) geïnstalleerd. De opdracht van de taskforce woningbouwprojecten was met name om de ontwikkelingen grondig te analyseren en op basis daarvan een samenhangende strategisch inhoudelijke advisering voor te bereiden. Na jarenlang flinke winst te hebben gemaakt op onze grondexploitaties belandden we plotseling in de omgekeerde situatie. We hebben in totaal € 37 miljoen gereserveerd om de gemeentelijke risico's te verminderen. Dit is een groot offer dat we hebben moeten brengen. Daar past overigens als nuancering bij dat niet al dit geld verloren is gegaan; een groot deel is ook gebruikt voor realisatie van meer goedkope woningen dan aanvankelijk voorzien. Grofweg is het geld gebruikt voor saneren/faseren en/of herprogrammeren. Dit is inmiddels voor alle projecten gedaan (of geormerkt) en daarom is het moment van evaluatie van de taskforce nu aangebroken.

Algemeen

Met het instellen van de taskforce was Doetinchem één van de voorlopers in Nederland. De taskforce is aan het begin van de crisis ingesteld toen bleek dat het aantal geplande woningen in de projecten veel hoger was dan de behoefte. De taskforce was een uitstekend platform. Hierdoor kwamen we er snel achter dat maatregelen noodzakelijk waren. Risico's werden snel benoemd en bepaald.

Met de taskforce woningbouwprojecten waren we de bezuinigingen voor. We hebben u op tijd van de juiste informatie voorzien om de aanpak vast te stellen. U hebt toen ook uw verantwoordelijkheid gepakt en daardoor op tijd het benodigde bedrag gereserveerd. In het begin was er bij ontwikkelaars en bij Sité Woondiensten veel minder besef van de veranderde situatie. Actie bleef bij ontwikkelaars in eerste instantie uit. We hebben alle grote ontwikkelaars gezamenlijk aan tafel gehad, maar vingen in eerste instantie bot. Door het consequent toepassen van de uitgangspunten van de taskforce (geen nieuwe projecten, de voorkeur dicht) is in de loop der tijd ook bij ontwikkelaars het besef doorgedrongen dat het realiseren van nieuwe (nog onbekende) woningbouwplannen in Doetinchem niet mogelijk is.

Doel was onder andere dat de planvoorraad omlaag moest. Dat is gelukt. In 2009 werkten we met een planningslijst met in totaal 4404 woningen erop. Al voor de eerste taskforce-rapportage, die op 1 juli 2010 is vastgesteld, hebben we er ruim 500 kunnen schrappen. Dit omdat ze niet realistisch waren en er nog geen bindende afspraken over waren gemaakt.

Op dit moment staat de teller op 2981 woningen, inclusief de reeds gerealiseerde woningen vanaf 2010. Een prestatie. We mogen volgens regionale afspraak 2185 woningen realiseren. De oude vuistregel, dat ongeveer 1/3 deel van de plannen geen doorgang vindt, gaat vanwege de krimp niet meer op. De afgelopen jaren is het kaf al van het koren gescheiden. Het lijkt nu realistisch om uit te gaan van 1/5 à 1/6 deel. Dat houdt in dat de planvoorraad verder moet worden teruggebracht naar rond 2500 woningen.

Ambities, handelingsperspectief en ijskast- en koelkastprojecten

Tot de komst van taskforce woningbouwprojecten waren de stedenbouwkundige ambities veel hoger. Door het Masterplan Schil waren veel projecten min of meer tegelijkertijd klaar om van start te gaan. De projecten waren niet geprioriteerd, omdat we toen nog dachten - net als corporaties en ontwikkelaars - dat ze allemaal zouden kunnen worden uitgevoerd. Er was weinig besef van de opnamecapaciteit van de markt. De crisis en het groeiende besef van demografische krimp noopten tot het instellen van een prioritering. De indeling in ijskast- en koelkastprojecten heeft daarbij goed gewerkt. Door deze indeling werd duidelijk dat er echt woningen geschrapt moesten worden. Hier werd goed op gestuurd. Ook hebben we met het handelingsperspectief helder in kaart gebracht welke maatregelen we konden nemen. Behalve schrappen (saneren) konden we ook faseren en herprogrammeren. Daardoor zijn risico's verminderd en meer sociale woningen toegevoegd dan we aanvankelijk van plan waren.

Kwaliteit en financiën

We hebben vanaf het begin geprobeerd om financiële, stedenbouwkundige en volkshuisvestelijke uitgangspunten met elkaar te verbinden. Dat is redelijk gelukt. Het financiële argument heeft over het algemeen wel overheerst, omdat de aanleiding louter financieel was. Daar lag dus de belangrijkste noodzaak. We hebben veel schade kunnen beperken.

De indruk zou kunnen ontstaan dat de grote nadruk op financiële sturing een negatieve invloed heeft gehad op de stedenbouwkundige kwaliteit van de stad. Dat is onjuist. Er zijn wel degelijk ook stedenbouwkundige afwegingen gemaakt. Bijvoorbeeld bij het project Heelweg, waar uit stedenbouwkundige overwegingen is besloten in ieder geval de randen te ontwikkelen, maar geen prioriteit te geven aan het middengebied. Ook bij de herprogrammering van het project Vijverberg heeft de stedenbouwkundige kwaliteit van het gebied een zeer belangrijke rol gespeeld. Omdat de crisis langer aanhoudt dan we enkele jaren terug konden voorzien, is een aantal projecten slechts gedeeltelijk gerealiseerd. Daardoor is de grote stedenbouwkundige kwaliteitsslag, die we met o.a. het Masterplan Schil wilden maken, nog niet helemaal voltooid. Desalniettemin hebben de wel of grotendeels gerealiseerde projecten (Veemarkt, Schouwburg, oostelijk deel van het Lookwartier, Burgemeester Van Nispenstraat, de inrichting van de Veentjes) in grote mate bijgedragen aan een belangrijke upgradering van de stad. Het aangezicht van de stad is in de afgelopen vijf jaar flink opgeknapt.

Ook volkshuisvestelijke argumenten hebben een rol gespeeld. Dit heeft geleid tot herprogrammering, met name naar meer goedkopere en naar meer grondgebonden woningen en wat extra nadruk op de huursector.

Al met al zijn we van mening dat het ons, ondanks de gesloten compromissen, toch goed is gelukt om financiële, stedenbouwkundige en volkshuisvestelijke belangen met elkaar te verbinden.

Samenwerking met partners

De taskforce is vooral een gemeentelijk instrument geweest. Veel ontwikkelaars zijn blijven proberen hun eigen woningbouwportefeuille in de lucht te houden. Zij gingen ervan uit dat andere ontwikkelaars en/of de gemeente wel woningen zouden schrappen. De laatste jaren zien we hier wel een verandering in denken, maar sommige ontwikkelaars blijven vasthouden aan die attitude. Soms zonder dat ze de afgelopen jaren ook maar één woning hebben gebouwd.

De samenwerking met Sité Woondiensten is bij het sturen op de planvoorraad goed van de grond gekomen. Het was echter een probleem dat de belangen van Sité niet altijd parallel liepen met die van de gemeente. Voor Sité had (en heeft) het belang van het realiseren van Oosseld, Heelweg Saronix en vooral het oostelijk deel Lookwartier (met behoud van grondwaardes) prioriteit, terwijl de gebiedsontwikkeling van Iseldoks voor hen minder belangrijk was, omdat zij niet in de GEM Iseldoks vertegenwoordigd waren en hier dus ook geen risico liepen. Soms was het dus lastig om afspraken te maken over één gemeenschappelijke strategie voor de woningbouwprogrammering van de stad. Gelukkig was er wel een gemeenschappelijk beeld van de kwaliteit voor de stad. Mede vanuit dat perspectief heeft Sité besloten toch woningen af te nemen in het project Iseldoks. Al met al hebben Sité en gemeente elkaar in de loop der jaren beter weten te vinden. Er is steeds meer een gemeenschappelijk referentiekader ontstaan. Bovendien zijn we gelukkig met het feit dat Sité een financieel gezonde corporatie is. Dat zijn zij mede vanwege hun relatief voorzichtige investeringsbeleid.

Resultaten in 2013 en vooruitblik naar 2014

In het woningbouwprogramma zijn in 2013 slechts marginale veranderingen opgetreden. Uiteraard zijn wel woningen gereed gekomen en daardoor verschoven van de categorie 'nog te realiseren' naar de categorie 'gerealiseerd'. Er zijn in totaal 226 woningen opgeleverd op de volgende locaties: Wijnbergen (61), Schavenweide (51), de Veentjes (40), het Brewinc (24), Heelweg (14), Vijverberg-Zuid (11), Wehl (11), Gaanderen (8) en diverse regiekamerprojecten. Daarnaast werden in Schavenweide 96 zorgenheden opgeleverd.

In 2013 zijn er 97 bouwvergunningen verstrekt, waarvan 45 in Heelweg en 42 in Wijnbergen. We verwachten dat een groot deel van deze woningen in 2014 zal worden opgeleverd. Daarnaast verwachten we dat in 2014 de bouwactiviteiten voor Iseldoks van de grond komen en dat Sité in Oosseld nog zo'n 20 woningen zal gaan bouwen. Over het Lookwartier maken we met Sité een nieuwe ontwikkelingsstrategie. In Wehl verwachten we met name ontwikkelingen in het deelgebied Ripperbansveen, terwijl in Gaanderen woningen zullen worden opgeleverd op het Nieuwe Pelgrim.

Bestuur en raad

Als bestuur staan wij voor een gezonde ontwikkeling van de stad. Daarom proberen wij bestaande projecten zo veel mogelijk uit te voeren als er sprake is van één van de volgende situaties:

- Er is een kans dat de gemeente grond kan verkopen.
- Er is een kans dat we tegemoet kunnen komen aan een bestaande vraag.
- Er is een kans dat we een bepaalde spreiding in het aanbod kunnen bereiken.

Daarom vinden wij het in sommige gevallen moeilijk om te sturen op het schrappen van woningen. Toch hebben we dat wel gedaan en bovendien houden we bij nieuwe projecten de deur voor nieuwe woningen goed dicht.

Ook u hebt de politieke moed opgebracht om vroegtijdig te handelen en te anticiperen op de problemen die op ons afkwamen, ondanks de offers die dat met zich meebracht. U hebt de taskforce woningbouwprojecten in het leven te roepen, constructief meegewerkt en tijdig een aanzienlijke som geld beschikbaar gesteld.

De aanpak in Doetinchem (en de Achterhoek) wordt door provinciale bestuurders zeer gewaardeerd en ook als voorbeeld genoemd van goed beleid. Behalve de provincie was ook de accountant zeer te spreken over de 'Doetinchemse aanpak'.

Tot slot

Wij zijn van mening dat de taskforce woningbouwprojecten uitstekend heeft gewerkt. Een andere opzet is nu echter geboden. Wij vragen u daarom in te stemmen met het volgende:

1. Vaststellen van deze evaluatie.
2. Opheffing van de Taskforce en overgaan naar een systeem van monitoring.
3. De financiële sturing op de afzonderlijke woningbouwprojecten (en ook de precieze inzet van de reeds voor deze projecten geormerkte taskforcemiddelen) voortaan aan de raad presenteren bij de Meerjarenprognose grondexploitaties (MPG).
4. De inhoudelijk sturing in samenhang te brengen met het bestaande vastgoed en toekomstige sloopopgaven en deze aan de raad te presenteren als onderdeel van de MPG. De verschillende monitoringsrapportages, waaronder de regionale monitoringsrapportage, daarin zoveel mogelijk integreren.

Bijlagen

- lijst van gerealiseerde en gesaneerde projecten vanaf 1 januari 2010;
- overzicht van de belangrijkste besluiten over de taskforce woningbouwprojecten.

Burgemeester en wethouders van Doetinchem,
De secretaris, De burgemeester,

ING. N. VAN WAART

A.G.M. VAN DE VONDERVOORT