



Woonplan Kampen 2012-2016



Inhoud:

| | |
|--|----|
| 1. Inleiding: | 3 |
| 2. Kampen blijft groeien | 3 |
| 3. Zorg voor voldoende sociale huurwoningen | 4 |
| 4. Starters helpen de doorstroom weer op gang te brengen | 5 |
| 5. Bestaande woningen aantrekkelijker maken | 6 |
| 6. Anders ontwikkelen: flexibel, kleinschalig, organisch | 6 |
| 7. Flexibel in de planning | 7 |
| 8. Vervolg | 9 |
| Bijlage 1: Uitkomsten marktconsultatie | 10 |
| Bijlage 2: Primos 2011 en Pearl 2011. | 12 |

1 Inleiding.

Ook in Kampen stagneert de woningmarkt. Er staan veel woningen te koop en de verkoop van zowel bestaande als nieuwe woningen loopt steeds moeizamer. De lange termijn perspectieven voor Kampen zijn echter goed. De meest recente prognoses tonen aan dat zowel Kampen als omliggende gemeenten tot 2030 en verder blijven groeien in aantal inwoners en huishoudens. Bovendien, wij gaan er niet van uit dat de woningmarkt blijvend stagneert. Wij verwachten dat vanaf 2014/2015 weer een marktherstel zal plaatsvinden.

De uitdaging is om met het lange termijn perspectief voor ogen, voor de komende vijf jaar effectieve maatregelen te nemen om de woningmarkt in Kampen door de crisis te loodsen. De vraag is of dit leidt tot aanpassingen van de Woonvisie Kampen 2010-2020. Daarin zijn belangrijke ambities en uitgangspunten vastgesteld zoals het toevoegen van 300 woningen per jaar langs de bekende leidraden 30/40/30 (goedkoop/middelduur/duur) en 65/35 (koop/huur).

In september 2011 hebben wij een marktconsultatie georganiseerd en met marktpartijen en experts gesproken over de woningmarkt in Kampen en over effectieve keuzes en maatregelen voor de korte termijn. In bijlage 1 zijn de uitkomsten van de consultatie weergegeven. Hieronder volgen de belangrijkste boodschappen, die gelijk de structuur vormen van dit Woonplan Kampen 2012-2016:

1. De perspectieven voor Kampen en de regio zijn goed, de totale plancapaciteit voor de lange termijn is evenwichtig, maar voor de korte termijn zijn voor de kern Kampen keuzes (temporisering) in de woningbouwplanning nodig.
2. De wijze van ontwikkeling van locaties en projecten moet veel flexibeler, organischer, kleinschaliger en met een continue focus op de marktvraag.
3. De woningcorporaties blijven de bouwmotor in Kampen en zijn een onmisbare partner in de ontwikkeling van locaties en projecten. De uitdaging is of zij voldoende kunnen voorzien in een groeiende behoefte aan sociale huurwoningen in Kampen.
4. Starters kunnen zorgen voor doorstroming in de woningmarkt. Zij ervaren de minste last van de crisis, maar het meest van de strengere hypotheekregels. Door startersleningen te koppelen aan bestaande koopwoningen, slaat de gemeente twee vliegen in één klap: de starter krijgt meer financiële armslag en de doorstroming komt van onderop weer op gang.
5. Energiekosten worden steeds hoger. We moeten naar een benadering van de totale woonlasten: rente, aflossing, onderhoud en energie. Nieuwbouw is onderhoudsarm en energiezuinig. In de bestaande woningvoorraad vallen de kosten voor onderhoud en energie relatief hoger uit. Daarom is het nodig met name oude bestaande woningen te verduurzamen willen ze in de toekomst nog aantrekkelijk blijven. Corporaties zijn daar al hard mee bezig.

2 Kampen blijft groeien.

In 2010 en in 2011 is een aantal (trend)rapporten verschenen die aantonen dat de gemeente Kampen de komende decennia blijft groeien, zowel in aantal inwoners als in huishoudens¹. Dat geldt niet alleen voor Kampen maar ook voor de omliggende gemeenten. De regio's Zwolle, Noordwest Veluwe en Flevoland hebben goede perspectieven.

In september 2011 is Primos 2011 verschenen. Primos is het prognosemodel dat veel gemeenten (waaronder Kampen en Zwolle), de provincie Overijssel en het ministerie hanteren voor de planning van de woningbouw. Primos 2011 levert voor de gemeente Kampen het volgende beeld op:

| | 2010 | 2015 | 2020 | 2025 | 2030 | 2035 | 2040 |
|-----------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Bevolking totaal [personen] | 50.051 | 52.384 | 54.262 | 56.021 | 57.533 | 58.396 | 58.648 |
| Huishoudens totaal [aantal] | 19.894 | 21.237 | 22.271 | 23.280 | 24.070 | 24.547 | 24.786 |
| Leden per huishouden | 2,52 | 2,47 | 2,44 | 2,41 | 2,39 | 2,38 | 2,37 |

Bron: ABF Research

¹ 'Kansen voor regionale woningbouw.' Economisch bureau ING, 2011. 'Nederland in 2040: een land van regio's.' Planbureau voor de leefomgeving, 2011. "Van bestrijden naar begeleiden: demografische krimp in Nederland', Planbureau voor de leefomgeving, 2010.

Voor de planning van woningbouw is primair de groei van het aantal huishoudens belangrijk. Voor een huishouden is een woning nodig. Uit Primos 2011 blijkt dat het aantal huishoudens in Kampen tot 2030 groeit met ruim 4.000. Na 2030 zet de groei door. Het aantal inwoners stijgt tot 2030 met 7.500 inwoners en blijft daarna doorstijgen. De samenstelling van het huishouden daalt van 2.52 nu naar 2,39 in 2030, maar blijft ruim boven het landelijk gemiddelde (van 2.12 in 2030).

Primos 2011 past in het consistente beeld van de genoemde rapporten en van Primos 2009.

Naast Primos bestaat nog het prognosemodel Pearl. In bijlage 2 zijn de Pearl 2011 prognoses weergegeven. Samengevat voorziet ook Pearl 2011 een sterke groei van het aantal huishoudens in Kampen, maar een lagere groei van de bevolking.

Uit de prognoses trekken wij de conclusie dat Kampen kan vasthouden aan de lange termijn ambities zoals opgenomen in de Structuurvisie Kampen 2030 en de Woonvisie Kampen 2010-2020.

De beschikbare plancapaciteit voor Kampen, inclusief plan Reeve, bedraagt per 2012 nog 4.500 woningen. Die capaciteit ligt in lijn met de prognoses van zowel Primos 2011 als Pearl 2011.

De laatste jaren is de plancapaciteit in Kampen afgenomen. In de eerste plaats door de realisatie van woningbouwplannen, maar ook omdat plannen uiteindelijk in aantallen lager uitvallen, of onhaalbaar zijn. Het aantal woningen in de Hanzewijk, Stationslocatie en Margaretha is lager uitgevallen dan geraamd. Het realiseren van appartementen in de van Heutszkazerne bleek onhaalbaar.

In de beschikbare plancapaciteit voor Kampen is verder geen rekening gehouden met toekomstige sloop die de woningcorporaties deltaWonen en Beter Wonen IJsselmuiden na 2015 voorzien, waarbij naar verwachting aanzienlijk minder woningen terug zullen komen.

Het ministerie en de provincie adviseren dan ook een buffer in de plancapaciteit op te nemen.

Onze conclusie is dat de stagnerende woningmarkt in Kampen wel zal leiden tot temporisering van plannen, maar niet noodzaakt tot het schrappen van plancapaciteit.

3 Zorg voor voldoende (sociale) huurwoningen.

Actie: Wij willen in 2012 met beide corporaties een realistisch kwantitatief en kwalitatief programma sociale huur opstellen tot 2020, gebaseerd op een gezamenlijk vast te stellen behoefte. Daarbij moet ook aan de orde kunnen komen dat als de lokale corporaties niet kunnen voorzien in de behoefte, er ruimte is andere corporaties daartoe uit te nodigen.

Actie: Wij willen monitoren of de 10% vrije toewijzingsruimte van deltaWonen en Beter Wonen voldoende is om de inkomensdoelgroep van €33.500 – €43.500 in Kampen voldoende te kunnen bedienen. Daarnaast willen wij onderzoeken of het ontwikkelen van huurwoningen net boven de liberalisatiegrens, in de behoefte van deze doelgroep voorziet.

De goede relatie tussen de gemeente Kampen en de woningcorporaties deltaWonen en Beter Wonen IJsselmuiden is de basis om de vraagstukken rond de sociale huurmarkt aan te pakken. Voor de periode 2010-2015 hebben gemeente en corporaties prestatieafspraken gemaakt. Daarin is de ambitie opgenomen om jaarlijks 100 woningen aan de kernvoorraad toe te voegen. De vraag is of die ambitie nog reëel en haalbaar is.

De totale voorraad aan sociale huurwoningen (woningen met een huur van maximaal Euro 653 per maand) telt 5.400 woningen, waarvan 4.500 in beheer bij deltaWonen en 900 bij Beter Wonen.

DeltaWonen is van mening dat het aantal sociale huurwoningen in Kampen voldoende is, mits zij de komende jaren de scheefgroei, geschat op 40%, terug kunnen dringen. DeltaWonen overweegt van de wettelijke mogelijkheid gebruik te maken om huurders met een inkomen hoger dan Euro 43.000 een jaarlijkse huurverhoging van 5% op te leggen.

De gemiddelde wachttijd voor een huurwoning is 1.5 jaar vanaf eerste reactie. DeltaWonen vindt dat een reële wachttijd. De voorraad sociale huurwoningen moet volgens deltaWonen minimaal op peil blijven. Bij sloop of verkoop wil deltaWonen evenveel huurwoningen terug bouwen.

DeltaWonen ziet het probleem vooral in de kwalitatieve vraag. Er zijn woningen waarvoor veel belangstelling is en woningen waarop weinig reacties komen. DeltaWonen wil de bestaande voorraad beter laten aansluiten op de vraag. Dat kan door woningaanpassingen, energiemaatregelen, maar het kan ook leiden tot een ingrijpende herstructurering met sloop en nieuwbouw.

Beter Wonen IJsselmuiden voorziet (onder andere als gevolg van de vergrijzing in combinatie met lagere pensioenuitkeringen) een autonome groei van de behoefte aan sociale huurwoningen. Beter Wonen verwacht dat in praktijk de scheefgroei moeilijk terug is te dringen, zeker nu de druk op de huurmarkt alleen maar toeneemt. Het nieuwe woonruimte-verdeelsysteem, waarbij Kampen en Zwolle één sociale huurmarkt hebben gemaakt, leidt inmiddels tot een toenemende vraag naar huurwoningen in Kampen. Dat komt omdat in Zwolle een groot tekort is aan sociale huurwoningen.

Beide corporaties merken duidelijk dat Europese regelgeving en verschillende overheidsmaatregelen en heffingen hen fors beperken in de uitvoering van de kerntaken en in de investeringsruimte. Ook de verkoop van corporatiewoningen blijft achter, en daarmee een bron onder nieuwe investeringen. Het is de vraag of de corporaties op termijn nog wel financieel in staat zijn hun opgaven waar te maken. Landelijk onderzoek en verschillende publicaties bevestigen deze inschatting.²

Wij verwachten niet dat de komende jaren de scheefgroei substantieel valt terug te dringen. Onze conclusie is dan ook dat de behoefte aan sociale huurwoningen toeneemt. Maar de investeringskracht van de corporaties neemt af.

In de looptijd van dit Woonplan investeren beide corporaties veel. Beter Wonen wil bouwen in de locaties Koster/Sonnebergkwartier en Het Meer. DeltaWonen gaat onverkort verder met de herstructurering van de Hanzewijk, met de nieuwbouw van Margaretha, de nieuwbouw op de locatie Juliana van Stolbergschool en is bezig met planontwikkeling voor sociale huurwoningen in Het Onderdijks en de Stationslocatie. Wij vinden het niet reëel om van de corporaties nog meer te vragen. Het dilemma voor de langere termijn, de mate waarin de corporaties in staat blijven te voorzien in voldoende sociale huurwoningen, valt in dit Woonplan niet op te lossen. Wij willen in 2012 met beide corporaties een realistisch kwantitatief en kwalitatief programma sociale huur opstellen tot 2020, gebaseerd op een gezamenlijk vast te stellen behoefte. Daarbij moet ook aan de orde kunnen komen dat als de lokale corporaties niet kunnen voorzien in de behoefte, er ruimte is andere corporaties daartoe uit te nodigen.

Een gevolg van de Europese regelgeving voor de woningcorporaties, waarbij zij 90% van hun huurwoningen moeten toewijzen aan huishoudens met een huishoudinkomen van maximaal Euro 33.500, is dat huishoudens met een inkomen tussen de Euro 33.500 en 43.500 buiten de boot dreigen te vallen. Voor deze inkomensdoelgroep is een koopwoning vaak niet haalbaar. Op basis van eigen analyses zijn deltaWonen en Beter Wonen van mening dat de 10% vrije toewijzingsruimte voldoende is om deze inkomensdoelgroep in Kampen te kunnen bedienen.

Wij willen dit goed volgen en daarnaast onderzoeken of het ontwikkelen van huurwoningen net boven de liberalisatiegrens, in de behoefte van deze doelgroep voorziet.

4 Starters met leningen helpen de doorstroming op gang te brengen.

Actie: vanaf 2012 hervatten wij de startersleningen. Wij beperken de leningen tot bestaande koopwoningen.

Zowel de verkoop van bestaande woningen als die van nieuwbouwwoningen stagneert. Woningeigenaren kiezen nu eerder voor verbouw van de eigen woning. Of zij zetten eerst de eigen woning te koop voordat zij een andere woning kopen. Potentiële kopers wachten op verdere prijsdalingen. Maar op deze manier wacht iedereen op elkaar. Het aantal woningen dat op dit moment in Kampen te koop staat is de laatste paar jaar fors gestegen. Het zegt vooral hoeveel huishoudens kennelijk op zoek zijn naar een nieuwe woning.

De starter op de woningmarkt is voor de doorstroming op de woningmarkt steeds belangrijker geworden. Onder starter verstaan wij hier degene die voor het eerst een woning koopt. Uit landelijk onderzoek blijkt dat een starter die een bestaande woning koopt gemiddeld vijf andere verhuisbewegingen genereert. Financieel adviseurs geven aan dat vooral de starters en een-persoons huishoudens het zwaarst getroffen zijn door de strengere hypotheekregels. Hun leencapaciteit is relatief het sterkst afgenomen.

² 'Sectorbeeld woningcorporaties.' Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting, 2011. 'Trendrapportage woningcorporaties.' Waarborgfonds Sociale Woningbouw, 2011.

De raad heeft in december 2011 besloten per 2012 het verstrekken van startersleningen te hervatten, maar te beperken tot bestaande koopwoningen. Want alleen de verkoop van een bestaande koopwoning genereert een verhuisk beweging. De koop van een nieuwbouwwoning levert geen doorstroming op, ook niet de verkoop van een huurwoning van een corporatie of belegger. Makelaars, ontwikkelaars en corporaties steunen de keuze om startersleningen te beperken tot bestaande koopwoningen. In Kampen staan nu 240 woningen tot Euro 175.000 te koop. Ook de provincie Overijssel investeert in 2012 weer in startersleningen. De provincie verdubbelt het budget van de gemeente. Wij verwachten in 2012 ongeveer 35 startersleningen te verstrekken.

5 Bestaande woningen aantrekkelijker maken.

Actie. Met makelaars en financieel adviseurs willen wij bestaande regelingen voor starters en duurzaamheid vormgeven als een "starters en/of duurzaamheidsmodule" die bij de verkoop van een woning is aan te bieden. Op die manier zijn bestaande woningen aantrekkelijker te verkopen.

De marktconsultatie heeft ons er ook op gewezen meer aandacht te hebben voor de bestaande woningvoorraad, met name op de aspecten energie en onderhoud en wijkomgeving. In feite gaat het om een benadering van de totale woonlasten. Het is namelijk zeker dat de kosten van fossiele energie de komende jaren zullen gaan stijgen en dus ook de kosten van gas en elektriciteit. Dat betekent dat de energierekening ten opzichte van de rente en aflossing een relatief groter deel binnen de totale woonlasten gaat vormen.

Woningcorporaties kennen al een woonlastenbenadering. Die benadering zit al in het systeem van woningwaardering. Dat betekent dat een corporatie voor een kleine maar energiezuinige woning meer huur mag vragen dan voor een grote woning met een hoog energieverbruik. De corporaties willen de komende jaren investeren in het energiezuiniger maken van bestaande huurwoningen.

De nieuwbouwwoning wordt steeds energiezuiniger. Ontwikkelaars hebben plannen ingediend voor de realisatie van 0-energiewoningen in Het Onderdijks en Het Meer. Het is belangrijk dat vooral oudere bestaande woningen (zoals in de Binnenstad, Brunnepe) verduurzamen op het gebied van energieverbruik en onderhoud. Anders bestaat het risico dat de woningen in die wijken in de toekomst onverkoopbaar worden.

Hier ligt primair een verantwoordelijkheid bij de eigenaar van een woning. Maar de gemeente kan met voorlichting, subsidies en leningen wel stimuleren dat bestaande woningen duurzamer worden. Ook op dit gebied wil de provincie mee-investeren door leningen te verdubbelen. De gemeente heeft al langer duurzaamheidsleningen en –subsidies beschikbaar. De uitdaging is om die leningen en subsidies zo toegankelijk mogelijk te maken.

Uit de marktconsultatie kwam nog het idee om het voor belangstellenden voor bestaande koopwoningen duidelijker te maken welke regelingen er bestaan. De makelaar zou als het ware bij een woning een starters en/of duurzaamheidsmodule kunnen aanbieden. Op die manier zijn bestaande woningen aantrekkelijker in de markt te zetten. Wij willen dit samen met de makelaars in Kampen nader vorm gaan geven.

6 Anders ontwikkelen: flexibel, kleinschalig, organisch met veel ruimte voor (C)PO.

Actie. Wij willen werken aan nieuwe criteria en indicatoren voor de samenstelling, de sociale opbouw en de sfeer van een wijk.

Actie. Wij willen binnen het deelgebied De Erven in Het Onderdijks ruimte geven te experimenteren met het flexibel, kleinschalig en organisch ontwikkelen. Wij willen ook bekijken wat dit betekent voor de werkwijze binnen onze organisatie en voor het opstellen van bestemmingsplannen.

Actie. Wij willen zo veel mogelijk ruimte bieden aan (collectief) particulier opdrachtgeverschap.

Uit de marktconsultatie kwam de unanieme oproep om op een andere wijze te gaan ontwikkelen. De woningmarkt is veranderd van een aanbod gerichte markt naar een markt waarin de vraag bepaalt wat er gebouwd moet worden: weg met rigide aantallen, strak verdeeld op basis van leidraden als 30/40/30 en 65/35, weg met bestemmingsplannen vol met voorschriften en beeldambities.

Volgens de markt en experts ligt de toekomst in het organisch, flexibel en kleinschalig ontwikkelen en bouwen met vernieuwende en onderscheidende woonconcepten. Werken met bouwveloppen met maximale flexibiliteit in programma en uitwerking. En, meer ruimte voor (collectief) particulier opdrachtgeverschap.

Want de woonconsument van de toekomst zal kritisch blijven en geen genoegen meer nemen met een doorsneewoning uit een project van 50. De potentiële koper wil aan de voorkant worden betrokken. Marktpartijen en experts zien dit als een blijvende verandering. Zij zien voor de gemeente de taak te bepalen wat zij met een wijk op een bepaalde plek wil en hoe die wijk er over 25 jaar uit zou moeten zien. Vanuit dat beeld zijn andere indicatoren of criteria op te stellen die leiden tot de differentiatie in en duurzaamheid van een wijk.

Wij delen de opvatting dat de wijze van ontwikkelen en bouwen van nieuwe wijken op een andere leest moet worden geschoeid. Wij erkennen dat de leidraad 30/40/30 te eenzijdig en rigide is om te sturen op de samenstelling en opbouw van een wijk die aansluit op de markt vraag. Wij willen werken aan nieuwe criteria en indicatoren voor de samenstelling, de sociale opbouw en de sfeer van een wijk om op basis daarvan sturing te geven aan het woningprogramma. Wij willen ook onderzoeken in hoeverre dat moet leiden tot een andere werkwijze binnen onze organisatie zoals bij het opstellen van stedenbouwkundige plannen, (voorschriften in) bestemmingsplannen en beeldkwaliteitplannen. Een flexibele en organische wijze van ontwikkeling verhoudt zich niet met rigide aantallen. Aan de andere kant is het rekenen met aantallen en categorieën wel nodig om te bepalen of een plan een haalbare grondexploitatie heeft en om het kostenverhaal goed te kunnen borgen. Dat betekent dat bij een eventueel lager aantal woningen, toch een gelijke grondopbrengst zou moeten komen.

Wij willen binnen het deelgebied De Erven in Het Onderdijks ruimte geven te experimenteren met het “nieuwe ontwikkelen”. Dat doen we al met de uitgifte van “Kavels op maat” waarbij de koper zelf de grootte van een kavel kan bepalen en of hij een vrijstaande woning of een twee-onder-een-kap woning wil bouwen. Ook het plan Het Meer in IJsselmuiden biedt mogelijkheden voor het nieuwe ontwikkelen. Uiteindelijk gaat het om de goede balans tussen het bieden van maximale flexibiliteit en het stellen van noodzakelijke randvoorwaarden. Experimenteren met “organisch, flexibel en kleinschalig ontwikkelen” moet ons leren hoe dit te vertalen naar werkwijze, bestemmingsplannen, beeldambitieplannen, aantallen etc. Voor de gemeente is het ‘loslaten’ een uitdaging, voor ontwikkelaars is het de uitdaging nieuwe woonconcepten te ontwikkelen waar de markt behoefte aan heeft. Wij nemen ook het voorstel over dat ontwikkelaars en corporaties zoveel mogelijk samen plannen ontwikkelen. Een voorbeeld is de ontwikkeling van een deelgebied binnen De Erven door Bouwfonds en deltaWonen gezamenlijk. Wij delen de opvatting van de corporaties dat voor hen de toekomstige waardeontwikkeling van de huurwoningen van belang en dus ook de plek van een huurwoning in de wijk en de kwaliteit en leefbaarheid van de wijk.

7 Flexibel in de planning.

Actie. Jaarlijks monitoren wij nauwgezet de voortgang in het woningbouwprogramma en waar nodig stellen wij het programma bij.

Actie. Waar mogelijk willen wij erop sturen dat woningbouwplannen die op de markt komen elkaar niet beconcurreren, maar elkaar optimaal aanvullen in doelgroepen en woonmilieus.

Op basis van de prognoses over de demografische groei van Kampen en de ontwikkeling van het aantal huishoudens, is de behoefte aan uitbreiding van de woningvoorraad groot. Wij handhaven de ambities uit de Structuurvisie Kampen 2030 en de Woonvisie Kampen 2010-2020. Daarnaast verwachten wij een marktherstel vanaf 2014/2015. Voor de kortere termijn dwingt de stagnerende markt ons tot keuzes in de plannen. Daarbij maken wij een onderscheid tussen de koopmarkt en de huurmarkt. De keuzes hebben vooral betrekking op de planning van koopwoningen.

Tijdens de marktconsultatie is de vraag gesteld hoeveel koopwoningen de markt in Kampen de komende jaren aan kan. Marktpartijen hebben daar geen concreet antwoord op gegeven. Zij pleiten juist voor het loslaten van aantallen. De markt bepaalt hoeveel en welke woningen worden opgeleverd. De focus moet liggen op de afstemming van de programma's op de markt vraag.

De gemeente moet wel zorgen dat voldoende plancapaciteit klaar ligt om plannen te ontwikkelen en realiseren, vooral ook als de markt weer aantrekt.

Vanuit die gedachte hebben wij een programma voor de komende vijf jaren opgesteld waarbij wij benadrukken dat deze planning indicatief is en vooral aangeeft welke plancapaciteit voor de komende jaren beschikbaar is. Jaarlijks monitoren wij de voortgang in de plannen en stellen waar nodig het programma bij.

| | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 |
|---|------------|------------|------------|------------|------------|
| Kampen | | | | | |
| Hanzewijk | | 20 | 20 | 30 | 40 |
| Onderdijks | 25 | 45 | 45 | 45 | 45 |
| Stationslocatie | | 70 | 70 | 70 | 70 |
| Diversen | 50 | 25 | 25 | 10 | 10 |
| <i>Totaal koop</i> | <i>75</i> | <i>160</i> | <i>160</i> | <i>155</i> | <i>165</i> |
| Huurprogramma | 70 | 85 | 85 | 85 | 85 |
| Totaal Kampen | 145 | 245 | 245 | 240 | 250 |
| IJsselmuiden en kleine kernen | | | | | |
| Het Meer | | 45 | 45 | 45 | 45 |
| Diversen | 10 | 20 | 20 | 20 | |
| Kleine kernen | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 |
| <i>Totaal koop</i> | <i>20</i> | <i>75</i> | <i>75</i> | <i>75</i> | <i>55</i> |
| Huurprogramma | | 10 | 10 | 10 | 10 |
| Totaal IJsselmuiden en kleine kernen | 20 | 85 | 85 | 85 | 65 |
| Totaal bouwprogramma | 165 | 330 | 330 | 325 | 315 |
| waarvan koop | 95 | 235 | 235 | 230 | 220 |
| waarvan huur | 70 | 95 | 95 | 95 | 95 |

Toelichting.

Het woningbouwprogramma voor IJsselmuiden en de kleine kernen is goed in balans. Dat komt mede omdat in IJsselmuiden de laatste jaren weinig nieuwbouw is geweest. Pas vanaf 2013 komt in IJsselmuiden met het plan Koster en Het Meer de nieuwbouw weer op gang. Op dit moment is er voor IJsselmuiden en de kleine kernen geen aanleiding plannen te temporiseren.

Voor de kern Kampen zijn keuzes nodig. Hanzewijk, Onderdijks en Stationslocatie bieden komende jaren, in relatie tot de huidige marktvraag, te veel plancapaciteit. Wij stellen voor de capaciteit in Kampen voor de komende jaren, voor wat betreft de grote plannen te prioriteren langs de volgende lijn.

1. De Hanzewijk willen wij afronden conform onze overeenkomst met deltaWonen. De resterende plancapaciteit voor de Hanzewijk is ongeveer 350 woningen, waarvan 40% koop en 60% huur.
2. Wij gaan door met inbreidingsplannen als Sint Nicolaashof, Brunneperven, Berkpark en Slenke Es. Wij zijn echter niet voornemens mee te werken aan een herontwikkeling van de programma's, tenzij een herontwikkeling al gaande is. Het plan Beltweg schuiven wij door na 2016. De locatie is dermate complex dat wij die geen prioriteit willen geven.
3. Met de prioriteiten 1 en 2 doen wij recht aan de prestatieafspraken met de provincie Overijssel. Voor iedere realisatie binnen bestaand stedelijk gebied ontvangen wij € 5.000 per woning.
4. In de realisatie van de uitleglocaties in Kampen Zuid, geven wij de eerste prioriteit aan de Stationslocatie. Wij willen dat de directe omgeving van het nieuwe station zich zo snel mogelijk vult met winkels en woningbouw. Onze ambitie is daar vanaf 2013 de eerste woningen op te leveren in een tempo van gemiddeld 100 woningen per jaar, waarvan 70 koop en 30 huur.

5. Gelet op de prioriteiten 1, 2 en 4 is het noodzakelijk de woningbouw in het Onderdijs te vertragen naar een gemiddeld aantal van 45 koopwoningen per jaar. Wij willen het deelgebied De Erven in Het Onderdijs afronden en als pilot "organisch" laten doorontwikkelen. In De Erven willen wij ook een gedeelte van ongeveer 60 woningen reserveren voor de ontwikkeling van 0-energie woningen. De ontwikkeling van de deelgebieden De Terpen en De Tuinen schuiven we door na 2016. Dit leidt tot een langere doorlooptijd van Het Onderdijs.
6. Naast het sturen op aantallen, willen wij ook sturen op een goede afstemming tussen de woningbouwplannen in de meer groene familiewijk Het Onderdijs en de meer stedelijke Stationslocatie. Hoewel beide locaties zich richten op onderscheiden woonmilieus, is het noodzakelijk scherp te kijken wanneer welke projecten op de markt komen en voor welke doelgroepen. Plannen in Het Onderdijs en de Stationslocatie moeten complementair aan elkaar zijn. Zoals reeds onder punt 4 aangegeven, leggen wij prioriteit bij de Stationslocatie.

Voor de lange termijn planning hebben wij te maken met woningbouw in plan Reeve (1.300 woningen) en Venedijks (500 woningen, conform Structuurvisie). In het lange termijn woningbouwprogramma zijn de eerste opleveringen in plan Reeve voorzien vanaf 2018. De eerste opleveringen in Venedijks vanaf 2021. De ratio daarachter is dat in 2018 in ieder geval de Stationslocatie nog volop in ontwikkeling zal zijn en dat het dan niet gewenst is dat naast plan Reeve ook nog de locatie Venedijks in ontwikkeling wordt genomen. De start van de woningbouw in het Venedijks kan beginnen wanneer de woningbouw in de Stationslocatie is afgerond.

Voor het antwoord op de vraag of de keuzes in de lopende plannen gevolgen hebben voor de lange termijn plannen zien wij twee scenario's. In de eerste plaats het scenario met een marktherstel vanaf 2014/2015. In dat scenario verwachten wij de huidige lange termijn planning te kunnen handhaven. In een scenario waarin marktherstel uitblijft, zal het college zich in 2015 opnieuw moeten beraden over de aanvangsjaren en doorlooptijden van de woningbouwplannen in Reeve en Venedijks. In feite geldt ook voor de lange termijn plannen de boodschap om deze flexibel tegemoet te treden.

8 Vervolg.

Actie. Wij willen de markt blijven consulteren over de ontwikkelingen in de woningmarkt in Kampen en zullen onze plannen bijstellen als de markt daar om vraagt. Bij het uitwerken van de verschillende acties zullen wij de kennis en ervaring van marktpartijen, corporaties en experts zoveel mogelijk benutten.

Wij realiseren ons dat de woningmarkt voorlopig erg onzeker zal blijven en dat op lokaal niveau weinig maatregelen te nemen zijn om die woningmarkt een enorme impuls te geven. De kans is ook reëel dat de ontwikkelingen in de komende jaren anders lopen dan dat we nu voorzien. Dat vraagt om flexibiliteit in het woonbeleid. Wij willen de met makelaars, financieel adviseurs, ontwikkelaars, corporaties en experts van buiten in gesprek blijven om enerzijds uitvoering te geven aan dit plan en anderzijds om tijdig te anticiperen op veranderingen. De marktconsultatie heeft ons erg geholpen bij het opstellen van dit Woonplan Kampen. Wij willen de kennis en ervaring van de markt blijven gebruiken om de woningmarkt in Kampen door de crisis heen te leiden. Ook bij de uitwerking van de concrete acties willen wij de kennis en ervaring uit de markt optimaal benutten.

Bijlage 1. Uitkomsten marktconsultatie.

Makelaars en financieel adviseur:

- Het vertrouwen is weg, onzekerheid overheerst.
- Potentiële koper heeft veel keus, is kritisch en wacht verdere prijsdalingen af.
- Huishouden blijft langer in huidige woning zitten, gaat verbouwen.
- Woning wordt eerst te koop gezet.
- Strenge hypotheekregels treffen vooral starters en eenverdieners, maar ook midden-inkomens.
- Regels worden mogelijk nog strakker.
- We moeten naar een woonlastenbenadering toe.
- Hervat startersleningen (voor bestaande woningen).
- Pleidooi voor verbouwfonds voor oude woningen.
- Geen nieuwe starterswoningen bijbouwen.
- Er staan voldoende starterswoningen te koop (240), daar begint ook de doorstroming.
- Woningmarkt IJsselmuiden evenwichtiger dan Kampen. IJsselmuiden wacht op nieuwbouw.
- Er is ruimte voor dure huur (Euro 650–850/maand).
- Eerst de stad afmaken. Rem op Onderdijks.
- Twijfels bij regionale woningmarkt.

Woningcorporaties:

- DeltaWonen: sociale huurvoorraad in Kampen is voldoende, mits scheefgroei afneemt.
- Probleem zit in kwalitatieve vraag.
- Corporaties willen veel investeren in bestaande voorraad (energie, verduurzaming).
- Kernvoorraad wel op peil houden. Bij verkoop/sloop evenveel huurwoningen terugbouwen.
- Bij nieuwbouw gaat het om kwaliteit van woning en omgeving.
- Beter Wonen: behoefte aan sociale huur groeit! Scheefgroei is nauwelijks terug te dringen..
- Crisis, overheidsheffingen en EU beschikking beperken investeringskracht corporaties.
- Er zijn voldoende starterswoningen. Starters hebben een financieel probleem.
- DeltaWonen wil geen “Te Woon” meer aanbieden.
- In ontwikkeling van locaties wil corporatie serieuze partner zijn, geen “restlocaties” meer.
- Inkomensdoelgroep Euro33/43.000 te bedienen met 10% vrije ruimte en aantrekkelijk verkopen van corporatiewoningen.
- Wonen en zorg strikt scheiden.
- Woonlastenbenadering doorvoeren, met name belangrijk voor lage inkomens.

Ontwikkelaars:

- Organisch ontwikkelen en bouwen met vernieuwende en onderscheidende woonconcepten.
- Werk met bouwveloppen met veel flexibiliteit in programma en uitwerking. Kleinschalig, maatwerk.
- Maximale flexibiliteit in bestemmingsplannen.
- Ontwikkelaar en corporatie ontwikkelen samen.
- Vooraf potentiële kopers betrekken bij ontwikkeling.
- Leidraden 30/40/30 en 65/35 afschaffen, maar wel blijven sturen op differentiatie.
- Lagere grondprijzen!
- Starters zorgen voor doorstroom. Starterslening daarom alleen voor bestaande woningen.
- Benader de totale woonlasten.
- “Verduurzaam” bestaande woningen met verbouw- en duurzaamheids subsidies of leningen.
- Kopers willen kwaliteit. Volledig programma beneden.
- Rond de wijk af, maximaal op twee locaties gelijk bouwen.
- Plancapaciteit Kampen in lijn met prognoses, maar plannen gaan langer doorlopen.
- Twijfel bij regionale woningmarkt.

Experts:

- Noem niet langer rigide aantallen en leidraden. De markt bepaalt. Gemeente moet weten wat zij met een wijk wil en hoe die er later uit moet zien.
- Pleidooi voor maximale flexibiliteit en creativiteit in plannen en slagvaardigheid in herontwikkeling.
- Ontwikkeling wordt kleinschalig, organisch, maatwerk.
- Ook in deze crisis is de corporatie de bouwmotor.
- Regio heeft potentie. Lange termijn perspectief goed, dat goed in het vizier houden.
- Twijfel bij bestaan regionale woningmarkt.
- Oost-Europeanen volgende immigratiestroom.

Eindconclusies:

Uitkomsten marktconsultatie samen te vatten in vijf thema's:

- a. Flexibel, kleinschalig en organisch ontwikkelen.
- b. Keuzes maken in planning nieuwbouw.
- c. Corporaties zijn bouwmotor in Kampen, maar toch dreigt er een tekort aan sociale huur.
- d. Starters zorgen voor doorstroming, maar hebben het financieel moeilijk. Hervat startersleningen.
- e. Kies voor een woonlastenbenadering! Dat betekent verduurzaming bestaande woningvoorraad.

Bijlage 2. Primos 2011 en Pearl 2011.

Primos 2011 Gemeente: Kampen

| | 2010 | 2015 | 2020 | 2025 | 2030 | 2035 | 2040 |
|----------------------|------|------|------|------|------|------|------|
| Bevolking (x 1 000) | 50,1 | 52,4 | 54,3 | 56,0 | 57,5 | 58,4 | 58,6 |
| Huishoudens(x 1 000) | 19,9 | 21,2 | 22,3 | 23,3 | 24,1 | 24,5 | 24,8 |

Pearl 2011 Gemeente Kampen

| | 2012 | 2015 | 2020 | 2025 | 2030 | 2035 | 2040 |
|----------------------|------|------|------|------|------|------|------|
| Bevolking (x 1 000) | 50,4 | 51,1 | 52,2 | 53,3 | 53,9 | 54,1 | 54,6 |
| Huishoudens(x 1 000) | 20,3 | 20,8 | 21,7 | 22,7 | 23,4 | 23,8 | 24,2 |

Toelichting:

1. Grootste verschil tussen Primos en Pearl 2011 zit in de groei van de bevolking. Volgens Pearl 2011 groeit die minder hard dan volgens Primos 2011. Beide prognoses voorzien in een sterke groei van het aantal huishoudens, een groei die doorloopt na 2030.
2. Primos bestaat al 25 jaar. Pearl bestaat sinds 2006 op initiatief van het ministerie van VROM, als alternatief voor Primos. Echter, het ministerie VROM besloot uiteindelijk Primos te blijven hanteren en het huidige ministerie voor wonen (Ministerie van Infrastructuur en Milieu) hanteert Primos nog steeds als prognosemodel.
3. Primos kijkt bij de nieuwe prognoses steeds zeven jaren terug om te zorgen voor een zekere consistente lijn. Vele gemeenten en de provincie Overijssel gebruiken Primos als prognosemodel.
4. Tenslotte. Het gaat niet alleen om de "kale" cijfers uit de prognoses. Het is belangrijk deze cijfers te plaatsen in de context van andere onderzoeken naar de demografische ontwikkeling en trendrapporten over de ontwikkeling van Nederland, regio's en gemeenten. Het gaat erom dat cijfers, onderzoeken en trendrapporten samen een consistent beeld geven hoe een gemeente/regio zich op de lange termijn ontwikkelt.