

Hoe de gemeente Haren haar bouwportefeuille financieel gezond kreeg

Inleiding

De gemeente Haren wordt wel het ‘Wassenaar van het Noorden’ genoemd. Haren is een prachtige groene gemeente met bijna 20.000 inwoners, direct grenzend aan de stad Groningen. De gemeente werd uitgeroepen tot beste woongemeente van 2011. Binnen de regio Groningen-Assen, waar ruim een half miljoen mensen wonen, heeft Haren een zeer sterke marktpositie. Als er érgens marktkansen zijn om locaties te ontwikkelen, dan is het in Haren. En toch had zelfs Haren reden om de plannen te herijken.

Welke afwegingen spelen mee bij herijking van je bouwportefeuille? Lees dan het artikel [“Welke locaties houd ik aan, welke niet?”](#)

Inhoudsopgave

De opgave: heeft Haren wel de juiste planvoorraad?

Stap 1: regionale afstemming

Resultaat: afspraken over afroming van het teveel aan plannen

Stap 2: Finetunen van plannen in Haren

Resultaat: een kansrijke, gezonde planportefeuille

Heeft Haren wel de juiste planvoorraad?

Haren valt binnen de regio Groningen-Assen. In die hele regio bleek de planvoorraad veel te ambitieus: 2.900 woningen per jaar op een totaal van 220.000 huishoudens was vóór de economische crisis al meer dan gebruikelijk, inmiddels laten de praktijk en prognoses zien dat de helft van dit getal reëler is.

De te forse ambitie bracht voor de gemeenten financiële risico's met zich mee. En of de samenstelling van de plannen nog aansloot bij de marktvrage, was niet duidelijk. Dat gold ook voor Haren. Er lagen twee opgaven:

1. Afstemming tussen alle regiogemeenten, om het aantal plannen terug te brengen tot een marktconform niveau.
2. Verder finetunen van plannen in Haren tot een kansrijke, marktconforme portefeuille.

Stap 1: afstemming in de regio

In 2011 startten de twaalf gemeenten in de regio Groningen-Assen met een noodzakelijke herijking van de planvoorraad. De regio wil het woningbouwprogramma beperken, zo nieuwe risico's voorkomen, de aanwezige vraag zo goed mogelijk bedienen, locaties met winstpotentieel prioriteit geven en zo de regionale woningmarkt stimuleren. Dat toont daadkracht.

In plaats van de eerder beoogde 2.900 woningen per jaar, gaat de regio nu uit van 1.000 tot 1.500 woningen. Dit betekent dat een aantal woningbouwlocaties, geheel of gedeeltelijk, pas na 2030 ontwikkeld worden of helemaal weggestreept worden.

De gemeenten kwamen tot deze afstemming door kritisch naar de werkelijke woningbehoefte en naar de plannen te kijken. Daarbij speelde mee:

- De fase van het project;
- De financiële consequenties zoals voorinvesteringen, maar ook het winstpotentieel;
- De ruimtelijke wenselijkheid;
- Marktconformiteit.

Alle plannen kregen een A, B of C status, waarbij A-plannen de hoogste ontwikkelprioriteit hebben gekregen; plannen die ook bij een 1.000-woningen scenario doorgang vinden.

Resultaat: afspraken over afroting van het teveel aan plannen

De planvoorraad is in eerste instantie naar rato van de gemeentegrootte teruggebracht. Vervolgens is – op basis van marktgegevens – ook gekeken naar regionale potenties. Daarbij bleek dat Haren een ‘excellent woonmilieu’ biedt, een woonmilieu waarnaar blijvend vraag is en dat slechts op enkele plekken in de regio te bieden is. Vanwege de gunstige marktpositie houdt de regio nu voor Haren een hoger ontwikkelscenario aan.

Omdat enkele gemeenten stevige voorinvesteringen hadden gedaan, vond er bovendien regionale kostenverevening plaats in de vorm van compensatie van plankosten en investeringen.

Stap 2: Finetunen van plannen in Haren

Begin 2012 startte de gemeente Haren een vervolgtraject. Daarin keek de gemeente preciezer naar woningbehoefte in Haren. Nadere marktanalyse van de lokale markt en concurrerende gebieden, leerde de volgende opmerkelijkheden:

- Binnen Haren is behoefte aan meer sociale woningen. De huidige woningvoorraad bestaat voor een belangrijk deel uit koopvilla's;
- De praktijk laat zien dat Groningen als uitwijk fungeert voor mensen met een lager inkomen. Haren ligt op fietsafstand van de stad Groningen. In de stad Groningen zijn veel woningen voor starters en huishoudens met lagere inkomens te vinden.
- De gemeente Haren koos er vervolgens voor om te doen waar zij goed in is: aanbieden van excellent wonen om te voorzien in een regionale vraag. Maar wel met behoud van de huidige 13% sociale huurwoningen.

Resultaat: een kansrijke, gezonde planportefeuille

De gemeente werkte precies uit hoe de lokale én regionale vraag is samengesteld, en gebruikt dat als kader. In 2012 leidde dat tot een herijking van de plannen en ook nieuwe plannen worden aan dit kader getoetst.

Voordeel voor de gemeente is, dat zij duidelijkheid heeft over:

- plannen die vrijwel zeker tot ontwikkeling komen;
- plannen die om een bijstelling van de programmering vragen (minder, anders);
- plannen die plek krijgen op de ‘reservebank’ om naar voren te halen bij aantrekkende vraag
- plannen waarvan de gemeente afscheid neemt.

Ook voor corporaties en ontwikkelaars geeft dit houvast. Zij kunnen hun kansen inschatten bij nieuwe initiatieven, en het biedt de gemeente veel houvast bij onderhandelingen. Het vormt bovendien een goede opmaat voor een woonvisie.

Wilt u weten of uw planvoorraad marktconform is? Wij bieden u vrijblijvend aan om een eerste projectenscan uit te voeren. Daarmee weet u op hoofdlijnen of uw planvoorraad marktconform is. Zie ons gunstige aanbod in ["Zijn mijn bouwplannen marktconform?"](#).