

Beste Gemeenteraadsleden,

Helaas kan ik 21 maart niet aanwezig zijn in verband met mijn vakantie. Aangezien ik dit wel een erg belangrijk onderwerp vind, stuur ik hierbij mijn antwoorden op de 7 gestelde vragen. Wat mij betreft plannen we een vervolgspraak om dit verder te bespreken.

1. *Waar zitten de grootste belemmeringen in de woningmarkt in Dronten en zo ja, wat is nodig*

In mijn ogen is de opgave van zo'n grote omvang, dat dit alleen uitvoerbaar is als er samengewerkt gaat worden tussen alle relevante marktpartijen. Noem het een overlegtafel. Er moet een duidelijke structuur aangebracht worden en er dient geregeld overleg plaats te vinden. Wanneer dit collectief opgepakt wordt en er op een open en transparante manier samengewerkt wordt, voorkom je dat persoonlijke belangen voorgaan op het collectieve belang. Daarnaast voorkom je dat er veel tijd in moeite gestopt wordt in onhaalbare plannen. Als ik (als voorbeeld) het geplande aantal woningen voor Dronten-Zuid hoor, kan ik nu wel zeggen dat Dronten-Zuid er nooit gaat komen. Dit is onbetaalbaar, daar hoeven geen onderzoeken of andere dure trajecten voor opgestart te worden. Dat is marktkennis en daarom is een collectief overleg met relevante marktpartijen essentieel.

Een andere grote belemmering is de huidige regelgeving. Er moet meer gebouwd worden, maar de veranderende regelgeving werkt dit alleen maar tegen.

2. *Heeft u suggesties over hoe we tot een flexibeler en sneller woningbouwprogramma kunnen komen?*

Het begint met een duidelijke visie met de Drontense principes (welke er eindelijk is). Dit geeft een goede richting. In het verleden ontbrak het soms aan een duidelijke visie. Wat daarnaast van belang is, is om een "strijdplan"/werkplan" te maken. Niet alles al in beton gieten, maar een duidelijk strijdplan maken: "wat gaan we er gezamenlijk aan doen om deze visie ook daadwerkelijk te realiseren"! Aan de overlegtafel open en eerlijke gesprekken waarmee sturing gegeven wordt aan deze woningbouwopgave.

3. *Op welke woningtypen zou de nadruk moeten liggen?*

Geen nadruk op typologieën leggen. Hierdoor wordt op voorhand alles weer in beton gegoten. Als je een snel en flexibel woningbouwprogramma wilt, moet dat dus niet tot in detail uitgewerkt worden. Vooraf kaders (de Drontense principes) in combinatie met een overlegtafel zorgt voor flexibiliteit die toch inspeelt op de vraag (naar woningtypen) in de markt.

4. *Is er sprake van voldoende variëteit in het aanbod nieuwbouwwoningen?*

Dit kan altijd beter, hierdoor is het goed om planmatig hier ook rekening mee te houden. Dus niet alleen maar hele grote projecten naar 1 ontwikkelaar, maar ook ruimte houden voor kleinschalige ontwikkelingen. Anders bestaat er een kans dat het “eenheidsworst” wordt en de regie uit handen gegeven wordt.

5. *Biedt het aanbod aan nieuwbouwwoningen voldoende eigentijdse / aantrekkelijke architectuur?*

Nee, dan kan beter. Waar echter ook naar gekeken moet worden is de betaalbaarheid. Aantrekkelijke architectuur en betaalbaarheid gaan helaas niet snel samen.

6. *Biedt het contracteren van grotere ontwikkelaars voldoende garanties voor een continue bouwstroom of is het beter in te steken op meer middelgrote ontwikkelaars met kleinere projecten?*

Met de huidige groeiopgave moet er ruimte zijn voor beide, echter wel met een duidelijke regie vanuit de gemeente/de overlegtafel. Hierdoor wordt voorkomen dat de regie en daarmee de snelheid bepaald kan worden door een ontwikkelaar. Vooraf duidelijke kaders en niet uit handen geven aan 1 partij!

7. *Wat vraagt dat aan eventuele interventies vanuit de politiek?*

Door aan te sluiten bij de overlegtafel zitten we dicht op de markt, is er openheid over de haalbaarheid kan er ingespeeld worden op de ontwikkelingen in de markt, kan er regie gevoerd worden en kunnen er duidelijke en eerlijke afspraken gemaakt worden. Alleen dan kun je bouwen aan een nog mooier Dronten!

Tot zover mijn eerste antwoorden op de vragen. Ik maak graag een afspraak voor een vervolg.

Met vriendelijke groet,

Naud Rommens RM RT
De Makelaars van 5VOOR12

de
makelaars
van
5VOOR12