

Openbaar

Zaaknummer: 54700

Informatienota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Stand van zaken Woningbouw 2020-2025 Druten

Kernboodschap

1. Kennis te nemen van het proces om te komen tot het instrumentarium om zo de woningmarkt aan te sturen. De inhoudelijke besluitvorming vindt plaats in de gemeenteraadsvergadering van 30 september.
2. Kennis te nemen van de stand van zaken rondom de versnelling van de woningbouw in Druten.
3. Voor het zomerreces ontvangt de gemeenteraad een nieuwe informatienota met de dan actuele stand van zaken.

Eerdere besluiten

Datum	Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)
22-04-2020	2456 Z/21/058074 Woningbouw 2020-2025 Druten

Toelichting

Op 22 april 2021 heeft de gemeenteraad unaniem ingestemd met de beslisnota Woningbouw 2020-2025 Druten.

De gemeenteraad heeft geld beschikbaar gesteld voor het opstellen van het instrumentarium om de woningmarkt aan te sturen. Dit proces is direct na besluitvorming in de gemeenteraad opgestart onder begeleiding van onderzoeksbureau Companen. De afgelopen weken hebben (ambtelijke en bestuurlijke) gesprekken over de lokale woningmarktsituatie plaatsgevonden gekoppeld aan de voor- en nadelen van de inzet van instrumenten. Dit wordt nu verder uitgewerkt in een eerste concept. In deze informatienota geven wij u verder inzicht in het proces om te komen tot de besluitvorming voor het instrumentarium voor de gemeente Druten.

Tevens heeft het College aangegeven de raad periodiek te informeren over de stand van zaken rondom de woningbouw in Druten. Deze nota is vier weken na de besluitvorming in de raad opgesteld en geeft een overzicht van de stand van zaken op 19 mei 2021.

1. Proces Instrumentarium

De gemeente Druten wil inzicht krijgen in het beschikbare instrumentarium om betaalbare huur- en koopwoningen niet alleen te realiseren, maar ook te behouden voor het betaalbare segment. De praktijk laat zien dat het aanbod aan betaalbare woningen afneemt (met name door sterke prijsstijgingen in de koop), terwijl de vraag naar dit segment groot is, bijvoorbeeld onder starters. Daarnaast

komt het geregeld voor dat nieuwbouw als betaalbare koopwoning wordt opgeleverd, maar vervolgens binnen korte tijd in waarde (en dus verkoopprijs) stijgen door uitbouw van de bewoner of dat woningen worden opgekocht door particuliere investeerders.

Bij het in beeld brengen van het beschikbare instrumentarium wenst de gemeente inzicht te krijgen in:

- Een overzicht van instrumenten om sociale en middeldure huurwoningen en sociale en betaalbare koopwoningen langdurig beschikbaar te houden voor de doelgroep (met voor- en nadelen van de instrumenten en eventuele combinaties ervan).
- Een handreiking waarmee de afweging gemaakt kan worden welke instrumenten toegepast moeten worden in lokale specifieke situaties of projecten.
- Een analyse van de gevolgen (voor de organisatie) van de keuze voor bepaalde besturingsinstrumenten (zoals inzet vergunningverlening, toezicht en handhaving)

Voor het uitvoeren van het onderzoek en het opstellen van de notitie voeren we de volgende stappen uit:

Stap 1: Eerste inventarisatie op basis van bureaustudie

Op basis van een bureaustudie stellen we een eerste notitie op met mogelijke instrumenten, inclusief voor- en nadelen van elk instrument. Hierbij gaan we ook na of er in den lande goede (of juist minder goede) voorbeelden zijn van gemeenten die ervaring hebben met een bepaald instrument. Daarnaast gaan we specifiek in op knelpunten die lokaal spelen (effect van wel of geen grondpositie hebben als gemeente, effect van een lange instandhoudingstermijn voor huurwoningen hanteren, mogelijkheden voor het beperken van uitbouwmogelijkheden ook als men een grotere kavel wenst 300 m²). Waar mogelijk levert de gemeente nog andere voorbeelden aan van concrete knelpunten die in Druten op dit vlak spelen.

➔ *Stand van zaken 19 mei 2021: Op basis van de bureaustudie hebben de eerste interne gesprekken (ambtelijk en bestuurlijk) plaatsvonden waarin lokale knelpunten besproken zijn. Ook zijn ervaringen met instrumenten uit het verleden gedeeld. Op 3 juni heeft onderzoeksbureau Companen het eerste concept klaar om ambtelijk te bespreken.*

Stap 2: Bespreking eerste concept met ambtelijke organisatie

Vervolgens wordt het eerste concept besproken met een vertegenwoordiging vanuit de ambtelijke organisatie. Daarbij gaan we met name ook in op de wenselijkheid van bepaalde instrumenten versus lokale omstandigheden, waaronder ook de eventuele capaciteitsvraag voor de organisatie. Op basis van dit gesprek scherpen we de notitie aan. Per mail stemmen we de laatste aanpassingen af met de gemeente, waarna het document gereed is voor aanlevering aan het college.

Stap 3: bespreking in college en/of raad

De laatste stap is de besluitvormingsfase. Hierbij zal Companen een toelichting op de notitie geven in het college. Mogelijk kunnen er dan nog laatste aanpassingen plaatsvinden in de notitie. Vervolgens geven we ook een toelichting in het RTG.

Planning

- | | |
|-------------------------------|--|
| • Bespreking eerste concept | 3 juni |
| • Bespreking in college | juni / augustus (i.v.m. vakantie) |
| • Toelichting in RTG | 16 september |
| • Besluitvorming gemeenteraad | 30 september |

2. Werving extra ambtelijke capaciteit

- Het werven van vaste medewerkers heeft tot op heden 3 succesvolle matches opgeleverd.
- De vacature voor verkeer en vervoer en de vacature voor groen, natuur en landschap hebben we al vanaf begin maart gevuld met jong talent.
- Het invullen van de 3 vacatures voor Ruimtelijke Ordening gaat minder snel. Tot op heden hebben we met één kandidaat een arbeidsovereenkomst afgesloten. Deze medewerker begint 15 juni a.s. bij de WDW.
- Daarnaast zijn er 2 kandidaten voor de resterende vacatures waarmee we in gesprek zijn. Aanstaande vrijdag 21 mei is met beide kandidaten een tweede gesprek. Afhankelijk daarvan weten we of het ons gelukt is de resterende vacatures in te vullen.
- Mocht dat lukken dan betekent dat niet dat we meteen volle bak aan de slag kunnen. Meestal hebben medewerkers even tijd nodig om te wennen aan onze systemen en werkprocessen. Ervaren medewerkers kunnen na twee maanden kunnen in de productie meedraaien maar Corona maakt dat niet makkelijk. Ook zitten we dadelijk in de vakantieperiode.
- Naast bovenstaande willen we een extra medewerker binnenhalen, externe inhuur voor één jaar. Dit om voor Druten een versnellingsslag op de versnelling te doen. We zijn op zoek naar een zeer ervaren kandidaat die gepokt en gemazeld is met grote projecten waar projectontwikkelaars mee komen. Op dit moment benaderen we diverse detacheringsbureaus met de vraag of zij geschikte kandidaten hebben.

3. Subsidieaanvraag provincie Gelderland externe capaciteit

Er zijn zes aanvragen ingediend bij de Provincie Gelderland voor subsidie voor inhuur van tijdelijke capaciteit of expertise. Het gaat om een subsidie van €25.000 per aanvraag. Capaciteit of expertise kan binnen deze regeling ingezet worden voor bestemmingsplanprocedures of het afhandelen van vergunningen.

Van de zes aanvragen is inmiddels twee aanvragen goedgekeurd, wat extra ruimte geeft om de versnelling van de woningbouw aan te pakken. Van de andere vier aanvragen wachten we nog op de uitslag van de beoordeling. De provincie heeft op 19 mei 2021 laten weten dat de uitkomsten daarvan in de week van 24-28 mei verwacht mogen worden.

Gevolgen

-

Communicatie

Procescommunicatie met betrokken partijen. Mijlpalen op projectniveau zullen ook gecommuniceerd worden.

Uitvoering of Vervolgstappen

Uitvoering van de ontwikkeling van het instrumentarium is opgenomen in de argumentatie onder 1.1. De besluitvorming over uitkomsten van het onderzoek en de implementatie van het instrumentarium vindt plaats in de raad van september.

Voor het zomerreces wordt de gemeenteraad nogmaals geïnformeerd over de stand van zaken.

Geheimhouding:

Niet van toepassing