

Onderwerp

Aanpak versnelling herstructurering en realisatie van nieuwe woningbouw- en werklocaties in Oss

Datum	17-02-2021	Naam en telefoon	Paula L'Ortije
Afdeling	Directieteam	Portefeuillehouder	0611179041

Wat adviseer je te besluiten?

1. Kennis nemen van de eerste rapportage van de Taskforce;
2. De ambities zoals omschreven in het rapport en de aanbevolen aanpak ter versnelling van de realisatie van deze ambities in grote mate te onderschrijven;
3. Bijgevoegde opinienota 'aanpak versnelling woningbouw en werklocaties in Oss' opiniërend voor te leggen aan de opiniecommissie ruimte met het verzoek aan de commissie om zich specifiek uit te spreken over een aantal cruciale punten uit de nota;
4. De opiniëring te verwerken in de verdere uitwerking van de aanpak voor versnelling;
5. De ambtelijke organisatie de opdracht te geven om de aanbevelingen ter versterking van de ambtelijke organisatie reeds in gang te zetten.
6. Onze partners in deze opgave te informeren.
7. Dit besluit op 24 februari 2021 openbaar te maken.

Wat is de aanleiding voor dit advies?

Op 28 mei 2020 heeft de gemeenteraad ingestemd met het inrichten van een 'Taskforce versnelling aanpak woningbouw en bedrijventerreinen'. De Taskforce heeft als opdracht om bovenop de bestaande werkwijzen en structuren, op geheel eigen en onorthodoxe wijze, een bijdrage te leveren aan de versnelling. De opdracht van de Taskforce is door de gemeenteraad als volgt geformuleerd:

1. primair focus op woningbouw, gericht op realisatie vastgelegde doelen woonvisie, (o.a. versnellen van 300 naar 600 woningen per jaar, met in achtneming van de andere doelstellingen zoals de afgesproken percentages sociale huur en goedkope woningen, etc.) ;
2. secundair focus op bedrijventerreinen, met name op strategisch niveau gericht op het MKB ;
3. gericht op voldoende programma voor ons grondbedrijf (regie, meesturen, doelen realiseren, kosten terugverdienen, revolverend karakter) ;
4. door anticyclisch investeren bij dragen aan het op gang houden van de (woning)bouw en de lokale economie, en mogelijk te profiteren van een prijsdruk effect .

De gemeenteraad heeft ook aangegeven dat zij eind 2021 de volgende resultaten wil zien en tussentijds hierover geïnformeerd wil worden.

1. Op de eerste plaats moeten de aangepaste werkwijze en geleerde lessen verankerd zijn in de organisatie.
2. Als tweede moet de inzet gericht zijn op voldoende massa en moeten nieuwe projecten zijn opgezet.

Eind juli 2020 is de Taskforce gestart. Ruim 4 maanden later is de eerste rapportage opgeleverd, die bestaat uit analyses en aanbevelingen op basis waarvan het gemeentebestuur richting kan geven. Geconstateerd wordt dat het mogelijk is om te versnellen naar 600 nieuwe woningen per jaar en voor bedrijventerreinen, maar hier is wel wat voor nodig.

Dit vraagt om het maken van heldere keuzes, met een gezonde mix van snelheid en zorgvuldigheid van besluitvormingsprocessen, met een open mind naar samenleving en bedrijfsleven, in afstemming met medeoverheden, maar ook met een adequate organisatie, zowel op bedrijfsvoering als op kennis en kunde op de schaal van een 100.000+ gemeente.

De eerste tussenrapportage van de Taskforce is als bijlage bijgevoegd.

Actieve grondpolitiek

Om de doelen te bereiken heeft het college geconstateerd dat stilzitten geen optie is. Ook de gemeenteraad gaf bij de aanstelling van de Taskforce in 2020 expliciet mee dat het voeren van actieve grondpolitiek een belangrijk middel kan zijn om de doelen te bereiken. Eerder vestigden wij een voorkeursrecht conform WVG (Wet Voorkeursrecht Gemeenten) op toekomstige bouwgronden in Geffen-Oost. Nu doen we dat ook voor een aanzienlijk gebied in Oss Noord-West en het gebied rondom de Elleboogstraat in Ravenstein. Op deze manier proberen we ons een goede positie te

verwerven conform de aanbevelingen van de Taskforce. Ook de grondaankopen in 2020 (het Brand in Noord-West) en begin 2021 (Bendelaar Ravenstein) zijn hier een voorbeeld van.

Aan welke opdracht draagt dit advies bij?

Deze opdracht draagt bij aan de versnelde herstructurering en realisatie van nieuwe woningbouw- en werklocaties in Oss:

1. primair focus op woningbouw, gericht op realisatie vastgelegde doelen woonvisie, (o.a. versnellen van 300 naar 600 woningen per jaar, met in achtneming van de andere doelstellingen zoals de afgesproken percentages sociale huur en goedkope woningen, etc.) ;
2. secundair focus op bedrijventerreinen, met name op strategisch niveau gericht op het MKB;
3. gericht op voldoende programma voor ons grondbedrijf (regie, meesturen, doelen realiseren, kosten terugverdienen, revolverend karakter) ;
4. door anticyclisch investeren bij dragen aan het op gang houden van de (woning)bouw en de lokale economie, en mogelijk te profiteren van een prijsdruk effect.

Welk resultaat willen we bereiken?

Eind 2021 wil de gemeenteraad de volgende resultaten wil zien

1. De aangepaste werkwijze en geleerde lessen zijn verankerd in de organisatie.
2. De inzet is gericht op voldoende massa en er zijn nieuwe projecten opgezet.

Afgesproken is de gemeenteraad tussentijds te informeren, bij de monitoring van de woonvisie en het economische beleid, én met een hoofdstuk over de Taskforce in het Meerjarenprogramma grondbedrijf (najaar 2020, voorjaar 2021 en najaar 2021).

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

Het advies geeft verdere invulling aan de opdracht van de gemeenteraad aan het college om tot een versnelde aanpak te komen.

Wat zijn kanttekeningen, tegenargumenten of risico's? (=maar)

Door voor deze aanpak te kiezen, nemen we meer regie en gaan we marktconformer werken. Dit zal door een aantal van onze partners worden gewaardeerd, anderen kunnen dit wellicht als een bedreiging ervaren. We denken dat door het maken van heldere keuzes en in afstemming met medeoverheden en met een open mind naar samenleving en bedrijfsleven dit te bespreken, we de meeste partners mee zullen krijgen.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën

De financiële consequenties worden verder uitgewerkt, in ieder geval in de programmabegroting 2022. De financiële consequenties voor de verbetering van de organisatie, passen binnen de financiering vanuit de programmabegroting 2020 ter versterking van de ambtelijke organisatie voor wonen en de eenmalige financiering voor de Taskforce.

b. Privacy

nvt

c. Communicatie

Voorgesteld wordt dit besluit pas op 24 februari openbaar te maken door middel van een persconferentie.

Voorafgaand aan de persconferentie zullen de gemeenteraad en onze partners worden geïnformeerd. Tevens vindt er op 24 februari een bestuurlijk gesprek plaats met een aantal Osse ontwikkelaars.

d. Uitvoering

De uitvoering van de aanbevelingen wordt verder voorbereid.

e. Overlegd met

Leden van de taskforce (afdelingen LWE, RO, Vastgoedbedrijf, F&C)

Directieteam, managementontmoeting, communicatie, medewerkers van diverse afdelingen.

Het rapport van de Taskforce is mede tot stand gekomen door het voeren van diverse gesprekken met externe partners (woningcorporaties, ontwikkelaars, andere overheden, gemeenten, provincie, rijk, grondeigenaren en diverse externe adviseurs etc).