

Initiatiefvoorstel

Nummer 25.120

Onderwerp

Versnelling woningbouw Lelystad

Voorgesteld besluit

- 1) De portefeuillehouders Wonen, Grondzaken en Ruimtelijke Ordening op te dragen om vóór het zomerreces van 2025 gezamenlijk te komen met voorstellen voor versnelling van het gehele ketenproces voor (woning)bouwprojecten (grondpositie – RO-procedure – tender – realisatie), en de Raad hierover te informeren;
 - 2) De Raad bij de kwartaalrapportage Wonen continu te informeren over de resultaten van de beoogde versnelling, minimaal tot het einde van de komende raadsperiode;
 - 3) De Raad actief te informeren over factoren die versnelling van de woningbouw belemmeren, en waar nodig keuzeopties ter besluitvorming voor te leggen om deze weg te nemen en het proces verder te versnellen;
 - 4) De kwartaalrapportage Wonen en de woningbouwprognose aan te passen (inclusief grafische weergave en heldere legenda), zodat deze beter voorziet in de behoefte van de Raad aan inzicht in de voortgang van het gehele ketenproces (grondpositie, RO-procedure, tender, realisatie).
-

Inleiding

In Lelystad wordt momenteel volop gebouwd. Er worden nieuwe woningen gerealiseerd op diverse plekken in het Stadshart, in de Warande, aan de kust en in verschillende andere wijken. Het college werkt daarnaast aan planvoorbereiding voor een groot aantal woningbouwplots in de stad zoals de uitleglocatie Zuiderhage, Centrumgebied Oost, Waterfront en het Stationsgebied.

De woningbouwproductie komt dus goed op stoom. Lelystad heeft bovendien een succesvolle nieuwe manier van werken ontwikkeld (Publiek-Privaat-Lelystad/PPL) waarmee de “time-to-market” van woningbouwprojecten daadwerkelijk is versneld, zowel voor gemeentelijke locaties als particuliere initiatieven. Mooie resultaten, die perspectief bieden voor de komende jaren. In antwoord op schriftelijke vragen van de VVD (stuk 25.063) geeft het college aan dat de verwachting voor de komende jaren nog onzekerheden kent, maar ook dat de start van de ontwikkeling van Zuiderhage een aanzienlijke versnelling met zich mee kan brengen.

De VVD ziet in de kwartaalrapportage Wonen bij veel projecten echter nog een voortgangsperscentage van minder dan 30%, waarbij de verwachte realisatie toch in de komende 3 jaar ligt. Het lijkt onrealistisch om te verwachten dat de bouw in deze projecten op tijd kan plaatsvinden als niet spoedig stappen gezet worden in de benodigde grondposities en de RO-procedures.

Om de doelstelling uit de woonvisie en het raadsakkoord te behalen (1.400 woningen per jaar en 40.000 nieuwe woningen in 2040) is dus meer nodig. Uit de rapportages en uit gesprekken met de ambtelijke organisatie en Centrada blijkt dat de PPL-constructie weliswaar leidt tot versnelling in de fase vanaf het gereed komen van het omgevingsplan, maar dat in de pijplijn daarvóór nog hick-ups bestaan. Omdat volledig inzicht in knelpunten bij de woningbouw nog ontbreekt is het voor de Raad van Lelystad nog niet goed mogelijk om daarop bij te sturen. Ook blijken er tegenstrijdige kaders te zijn voor de woningbouwopgave. Zo houdt de bestaande woonvisie geen rekening met de nieuwe omgevingsvisie die in ontwikkeling is. Deze tegenstellingen zijn niet allemaal bekend bij de Raad.

Dit alles leidt ertoe dat de prognoses voor de komende 3 jaar nog redelijk zeker lijken te zijn, maar dat het voor de periode daarna allerm minst zeker is of het benodigde tempo in alle fasen van het proces (grondpositie, RO-procedure, tender en bouw) kan worden vastgehouden. Deze initiatiefnota is bedoeld om de samenwerking in het college te verbeteren om de benodigde versnelling te bereiken en te

behouden, en de Raad in staat te stellen om te sturen op knelpunten, inclusief tegenstellingen in door de Raad vastgestelde kaders.

Doel

Vasthouden van het afgesproken tempo van woningbouw (1.400 woningen per jaar) in de periode tot 2040.

Argumenten

1.1 Goede samenwerking in het college is nodig om de benodigde versnelling te bereiken

In het college zijn de portefeuilles grondzaken, ruimtelijke ordening en woningbouw belegd bij verschillende portefeuillehouders. Versnellen van het proces in de volledige keten (grondpositie – RO-procedure – tender – realisatie) is alleen mogelijk met goede samenwerking tussen de betrokken portefeuillehouders en bestuurlijk leiderschap vanuit het college.

2.1 Door inzicht te krijgen in de voortgang kan de Raad sturing geven aan de woningbouwopgave

Voor de raad is het essentieel dat zij de komende jaren kan sturen op de resultaten en waar nodig belemmeringen in het gehele proces kan wegnemen. Daarom wordt het college opgedragen om periodiek, als bijlage bij de bestaande kwartaalrapportage wonen, te rapporteren over de resultaten en voortgang in gehele proces (grondpositie – RO-procedure – tender – realisatie).

3.1 De Raad heeft onvoldoende inzicht in mogelijke oplossingen voor tegenstrijdigheden

De raad van Lelystad heeft de afgelopen jaren meerdere kaders vastgesteld die de woningbouwopgave raken. Denk daarbij aan de parkeernota, de woonvisie, de omgevingsvisie, het convenant toekomstbestendig wonen, de warmtetransitievisie enz. De woningbouwopgave wordt daarnaast beïnvloed door nationale wet- en regelgeving en regionale plannen als de RES en de provinciale omgevingsvisie. Uit een gesprek met de ambtelijke organisatie naar aanleiding van eerdere schriftelijke vragen is gebleken dat er mogelijk tegenstrijdigheden bestaan tussen verschillende door de Raad vastgestelde kaders, en tussen de door de Raad gestelde kaders en landelijke of regionale regelgeving en plannen. Dit signaal bereikt de Raad echter niet of nauwelijks. De Raad van Lelystad moet in staat worden gesteld om belemmerende tegenstrijdigheden op te lossen.

4.1 De bestaande rapportages bieden nog niet het optimale inzicht

De kwartaalrapportage Wonen en de woningbouwprognose zijn de afgelopen maanden doorontwikkeld en bieden inmiddels meer inzicht aan de Raad dan voorheen. Zoals het college zelf ook aangeeft in de beantwoording van schriftelijke vragen over de versnelling van de woningbouw, is er nog wel verdere verbetering mogelijk. Dit betreft bijvoorbeeld een heldere legenda voor de betekenis van de percentages in de rapportages, en grafische weergaven die snel inzicht bieden. Voorgesteld wordt om een benen-op-tafelsessie te houden van het college met de Raad, waarin de behoeften vanuit de Raad om optimaal te kunnen sturen worden geïnventariseerd. Op basis daarvan kunnen de rapportages worden aangepast.

Kanttekeningen

De voorgestelde maatregelen zijn bedoeld om de Raad beter in positie te krijgen bij de sturing op de voortgang van de woningbouw. Er zijn echter ook externe factoren waarop college en Raad slechts beperkt invloed hebben, zoals knelpunten op het gebied van netcongestie. De voorgestelde aanpak zal dus naar verwachting wel een verbetering tot gevolg hebben, maar biedt geen garantie dat in de toekomst geen uitdagingen zullen zijn in de woningbouw.

Financiën

De kosten voor de benodigde acties op grond van deze initiatiefnota moeten worden gedekt uit de desbetreffende taakvelden in de programmabegroting. Er worden geen aanvullende middelen beschikbaar gesteld.

Vervolg

1. De portefeuillehouders Wonen, Grondzaken en Ruimtelijke Ordening komen vóór het zomerreces gezamenlijk met voorstellen voor versnelling van het gehele ketenproces voor bouwprojecten;

2. Het college informeert de Raad continu bij de kwartaalrapportage te Wonen over de resultaten van de beoogde versnelling, minimaal tot het einde van de komende raadsperiode;
3. Het college informeert de Raad actief over factoren die versnelling van de woningbouw belemmeren, en legt waar nodig keuzeopties ter besluitvorming voor om deze weg te nemen en het proces verder te versnellen;
4. In een Benen-op-Tafel sessie met de Raad inventariseert het college de behoeften bij de Raad aan verbetering van de kwartaalrapportage Wonen en de woningbouwprognose, zodat deze beter voorziet in de behoefte aan inzicht in de voortgang van het gehele ketenproces voor bouwprojecten (grondpositie, RO-procedure, tender, realisatie). Bij de eerstvolgende rapportages worden de gewenste verbeteringen doorgevoerd.

Bijlagen

1. Beantwoording schriftelijke vragen VVD Status Versnelling woningbouw (stuk nummer 25.063)
2. Kwartaalrapportage wonen Q4-2024 (stuk nummer 25.106)

Ingediend door raadsleden:

M. Tiltsra (VVD)