VVD Culemborg
t.a.v. de heer Braam,
Postbus 136
4100 AC CULEMBORG

UW KENMERK	nvt		
UW BRIEF VAN	8 september 2021	CONTACTPERSOON	S.H. Bosman
ONS KENMERK	GZDGCB276734/276736	TELEFOONNUMMER	0345-477700
VERZENDDATUM	27 oktober 2021	TEAM	Projecten en Regie Ruimte

ONDERWERP Raadsvragen VVD Woningbouw aanvragen

Geachte heer Braam,

Met deze brief beantwoorden wij de vragen die u op 8 september 2021 stelde over Woningbouw aanvragen.
Eerst herhalen wij elke vraag, daaronder volgt het bijbehorend antwoord.

Vraag 1: … wij [vragen] een overzicht van nieuw woningbouw initiatieven en projecten van particulier tot ontwikkelaar en mogelijke andere vormen van initiatiefnemers (welke nog niet in de raad zijn behandeld), welke die zich de laatste 4 jaar bij de gemeente Culemborg dan wel de ODR gemeld hebben met een (aan)vraag of project om woningen op een Culemborgse locatie te bouwen. Graag zien wij deze in een overzicht geplaatst met de volgende punten:

- initiatiefnemer
- locatie
- aantal en soort woningen
- datum eerste contact en datum vergunning (als deze is versterkt) of reden van afwijzing
- huidige status van de aanvraag/project
- als het project nog niet is voltooid graag de redenen hiervan
- wat alsnog of aanvullend nodig is om het project zo spoedig mogelijk te realiseren
- wanneer de aanvraag redelijker wijs kan worden vergunt

Antwoord: Het door u gevraagde overzicht is opgenomen in bijlage 1 en bijlage 2. In bijlage 1 vindt u alle aanvragen die formeel via de ODR bij ons zijn ingediend. In bijlage 2 vindt u initiatieven die kunnen leiden tot woningbouwaanvragen. De initiatiefnemers zijn nog niet zo ver met hun plan, dat zij dat al kunnen communiceren naar de buitenwereld (bijvoorbeeld omdat de haalbaarheid nog niet is onderzocht. Zij zouden onevenredig benadeeld worden wanneer deze informatie al openbaar

wordt terwijl er geen formele aanvraag is gedaan. De WOB maakt hiervoor een uitzondering in artikel 10 lid 2g. Daarom wordt deze informatie in een aparte geheime bijlage toegevoegd.

U vindt in bijlage 2 het advies van de 'intaketafel'. De (gemeentelijke) intaketafel is een instrument vanuit de omgevingswet. In Culemborg oefenen we nu al enige tijd met deze intaketafel. Een schetsmatig uitgewerkt idee met omschrijving wordt besproken door enkele adviseurs vanuit het fysieke en sociale domein en een wijkmanager. Zij geven initiatiefnemers in een zeer vroeg stadium een antwoord op de vraag of hun initiatief past binnen de gemeentelijke doelen, en daarmee een redelijke kans van slagen heeft. Het antwoord is altijd '*ja'*, '*ja, mits …*' of '*nee'*. U ontvangt hierover aan het eind van het jaar meer informatie via een informatienotitie.

Buiten de aanvragen in het overzicht worden er bij de gemeente ook regelmatig vragen en ideeën geopperd, die niet als aanvraag kunnen worden verwerkt. Voorbeelden daarvan zijn:

- (maatschappelijke) initiatieven die geen eigen locatie hebben. We spraken de afgelopen jaren met enige regelmaat met Linawijs, de CPO voor Tiny Houses in Lanxmeer, CPO Wonium, een CPO met senioren uit Lanxmeer en met Werfgoed (een doorontwikkeling van de Werfklas met onderwijs, landbouw, ambachten en wonen). Wij denken mee bij het zoeken naar een locatie, verwijzen hen naar ontwikkelaars / eigenaren en zetten daar waar passend ook eigen grond in.
- Ontwikkelaars die op (deels) gemeentelijke grond een ontwikkeling willen realiseren. We horen regelmatig ideeën van ontwikkelaars over de locaties Voorkoop en de Jan van Riebeeckstraat. Daarnaast zijn er ook ontwikkelaars die graag een ontwikkeling zouden realiseren op gemeentegrond, aansluitend aan hun eigen kavel. Zo zou 'Van Arnhem Ontwikkeling' graag de locatie aan de dr. Hockesingel ontwikkelen, en heeft een ontwikkelaar interesse om bij sporthal Interweij een ontwikkeling te realiseren, deels op onze grond.

  We informeren deze ontwikkelaars over het proces van de omgevingsvisie en de uitgangspunten die u als raad in het woningbouwprogramma zal stellen (of reeds heeft gesteld). Wanneer de gemeente deze locaties zal ontwikkelen, zal u ook uitgangspunten meegeven over het te voeren grondbeleid en de te betrekken partners.

Vraag 2: Kunt u aanvullend aangeven hoe en of de werkorganisatie voldoende capaciteit heeft en behoudt om al deze soms kant en klare woningbouw initiatieven zo spoedig mogelijk te beantwoorden en te faciliteren? Hoe de capaciteitsplanning zich verhoudt ten opzichte van de station ontwikkeling en er dus geen projecten of aanvragen blijven liggen hierdoor.

Antwoord: Zoals u in de antwoorden heeft kunnen lezen gebeurt het niet vaak dat een plan al 'kant en klaar' is wanneer het bij de gemeente wordt aangeboden. Ieder plan op zich vraagt inzet en betrokkenheid van de gemeente. De gemeente begeleidt een aanvrager in het realiseren van een (woningbouw)programma dat voldoet aan uw uitgangspunten en vastgesteld beleid. Zij adviseert over het te doorlopen participatieproces en verzorgt de RO-procedure. Wanneer het gaat om een bestemmingsplanprocedure dan worden de kosten van de gemeente verhaald volgens de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Dit gebeurt op het moment dat er een overeenkomst wordt afgesloten.

Voor de ontwikkeling van de stationsomgeving is een voorbereidingskrediet aangevraagd, en zal, wanneer besloten wordt hier een vervolg aan te geven, een gebiedsexploitatie worden geopend. In de gebiedsexploitatie wordt budget opgenomen voor gemeentelijke plan- en ontwikkelkosten. Met dat budget kan extra capaciteit worden ingehuurd, zodat de reguliere werkzaamheden, zoals het begeleiden van bouwaanvragen, niet in het gedrang hoeft te komen. We kijken welke werkzaamheden het best door interne of juiste externe medewerkers gedaan kunnen worden. Daarbij houden we er rekening mee dat de projectorganisatie van de stationsomgeving een gezonde mix is van in- en externe medewerkers.

In de formatie wordt rekening gehouden met een vaste beschikbaarheid voor reguliere werkzaamheden, zoals bouwaanvragen. Dat betekent ook dat er een beperking is aan het aantal reguliere aanvragen wat verwerkt kan worden, waardoor er een wachtlijst kan ontstaan. Deze wachtlijst is het afgelopen jaar aanzienlijk ingekort, zowel wat betreft aantal als wachttijd. De overige capaciteit is beschikbaar voor, en wordt gedekt uit, de grondexploitaties.

Er zijn een aantal aandachtspunten bij het capaciteitsvraagstuk:

- Het inhuren van personeel kost (doorloop)tijd. Er is dus altijd een overbrugging nodig tussen de start van het project en de volledige inzet;
- Ingehuurde medewerkers worden ook aangestuurd. Het management krijgt een grotere span of control, die op enig moment ook eindig is.
- De markt voor zowel vaste- als inhuurmedewerkers is zeer krap. Zeker op een aantal vakgebieden is het heel moeilijk aan extra (deskundig) personeel te komen. Dit speelt onder andere op het gebied van Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Verkeer, Milieu, Veiligheid. Het vraagt om veel inventiviteit, en samenwerking: dat gebeurt zowel in de regio als met de provincie.

De werkorganisatie houdt, ongeacht de stationsomgeving, dezelfde capaciteit beschikbaar voor woningbouwaanvragen. De ontwikkeling van de stationsomgeving heeft daar in principe geen effect op. De hoeveelheid

aanvragen, en de volledigheid ervan hebben wel invloed op de beschikbare capaciteit. De krapte op de arbeidsmarkt en extra inzet op andere reguliere taken hebben wel effect op de afhandeling van aanvragen.

Wij vertrouwen er op, u hiermede afdoende te hebben geantwoord.

Hoogachtend,
Burgemeester en Wethouders van Culemborg,

De secretaris,	De burgemeester,
G. Vlekke	G. van Grootheest

Omdat de goedkeuring voor deze brief digitaal is afgehandeld, ontbreekt een met de pen gezette handtekening.

Bijlagen:

- Bijlage 1 Woningbouwaanvragen 2018 t/m 2021 (276734/276738)
- Bijlage 2 Woningbouw initiatieven in onderzoek (276734/276739) GEHEIM