

Woningbouw in de vijfde versnelling

Naar een langjarige hogere bouwproductie



Inhoudsopgave

Woningbouw in de vijfde versnelling	1
Inhoudsopgave	2
De opgave en de bestuurlijke opdracht.....	3
De praktijk	4
Marktrisico's	4
Wat is er nodig?	5
Wat doen we al?	5
1. Een duidelijke visie geeft richting voor alle partijen	6
2. Krachtig aan de slag	9
3. Een sterke organisatie	12
4. Maximale ambitie	14
5. Planning	15
6. Financiën	16

De opgave en de bestuurlijke opdracht

Er heerst woningnood. De zoektijden voor huurders nemen toe en de prijzen voor koopwoningen stijgen. Eén van de oplossingen is sneller en meer woningen te bouwen.

Behalve de woningnood is er ook de noodzaak voor Lelystad om te bouwen aan een samenleving. Met het LNL-programma werkt Lelystad aan de afbouw van de ICL gelden. Daarin is met het Rijk afgesproken 15.000 woningen aan de stad toe te voegen. De ophoging van de woningproductie naar 1.000 woningen per jaar is in een afspraak met het Rijk en provincie in het najaar van 2021 bevestigd.

De raad heeft vervolgens een ambitie uitgesproken als stad te groeien met 40.000 woningen en dit als bod aan het Rijk kenbaar te maken. Het nieuwe raadsakkoord heeft ook nog als ambitie aangegeven om toe te groeien naar een productie van 1.400 woningen per jaar.

De Lelystadse ambitie sluit hiermee aan op de landelijke opdracht voor de bouw van 900.000 woningen tot 2030 zoals vastgelegd in de Nationale Woon- en Bouwagenda.

Dit memo geeft een antwoord op de vraag die ook in het raadsakkoord is gesteld om uiterlijk in Q4 2022 een voorstel te ontvangen voor een uitvoeringsorganisatie die, op basis van vooraf door de raad gestelde kaders, de gewenste versnelling van de woningbouwopgave vorm gaat geven. In deze organisatie moet in ieder geval zijn geborgd dat de uitvoering wordt georganiseerd:

- in samenwerking met de stakeholders (o.a. RVB, Provincie, grote consortia);
- onder regie van de gemeente;
- voor een stedelijke ontwikkeling all-in;
- met voldoende ambtelijke capaciteit;
- en daadwerkelijke doorzettingsmacht.

Dit zijn precies de onderwerpen die in dit memo worden besproken. Daarbij wordt de volgende indeling aangehouden (in het cursief de belangrijkste onderwerpen die in de verschillende paragrafen terugkomen):

1: Een duidelijke visie ontwikkelen: Om regie te voeren en ook op een manier zoals de raad vaststelt “stedelijke ontwikkeling all-in”, is het belangrijk een gearticuleerde visie te hebben. Een duidelijke visie geeft houvast voor investeerders tot en met burgers. *Dit gaat om een keuze in de vorm en het tempo waarin Lelystad wil groeien, een actiever grondbeleid, helderheid over de gewenste differentiatie in het aanbod, ondersteunend verkeersbeleid, een gemeenteraad die kaders bepaalt en vooraf meegeeft en investeren in het beeld van de complete stad via citymarketing gericht op wonen.*

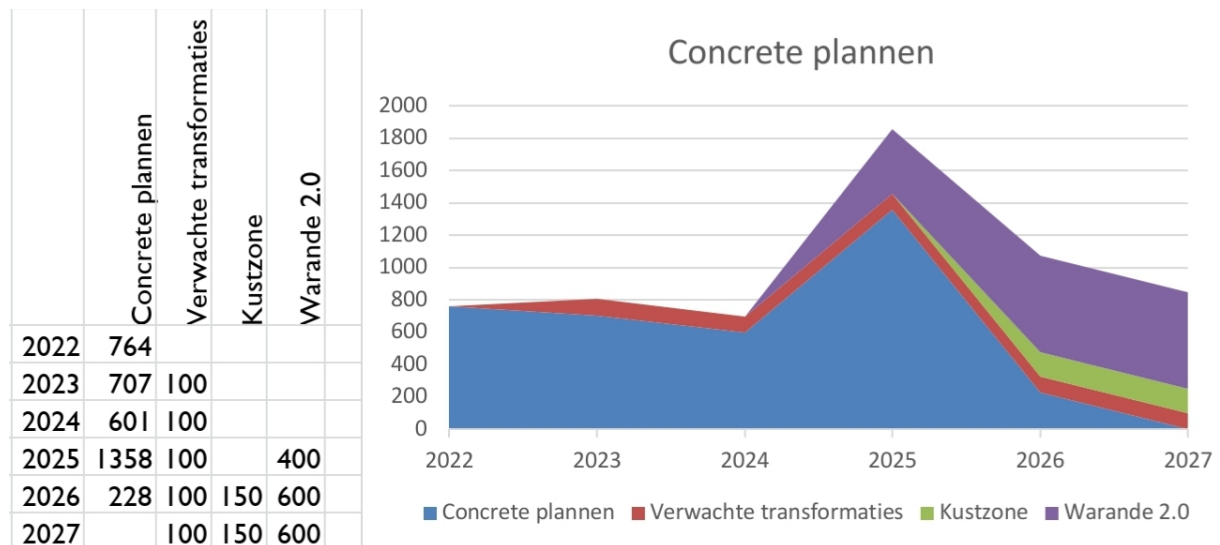
2. Krachtig aan de slag, samen met partners, met voldoende doorzettingsmacht en –kracht. *Dit vraagt om tijdig (bestuurlijk) opschalen, ontwikkelaars die zaken op orde hebben, ruimte geven, transparant aanbod en goed inzicht in de markt, coördinatie van de nutsbedrijven, vinger aan de pols bij een stagnatie van de woningbouw, nieuwe initiatieven snel faciliteren, goede participatie, oplossen milieutechnische belemmeringen en onderhouden contacten met de markt om informatie uit te wisselen en te bouwen aan een gezamenlijke opgave.*

3. Met een sterke organisatie: In een arbeidsmarkt met tekorten en zware concurrentie in de regio en met verschillende bureaus moet Lelystad een aantrekkelijke werkgever zijn. *Nodig is voldoende budget voor voorbereidingskosten, tekorten personeel opvangen door processen te versnellen en projecten te prioriteren, door doorgroeimogelijkheden te bieden en aantrekkelijke arbeidsvoorwaarden, extra capaciteit voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) en voor de lange termijn stimuleren van onderwijs in de techniek.*

4. Een maximale ambitie uitwerken. We kijken ook verder naar een ambitie van 1.400 woningen. De eerste drie punten zijn alleen al nodig om de recente productie van 200 woningen per jaar op te hogen naar 1.000. Voor 1.400 is nog meer nodig. Het kan, zonder zo'n houding was Lelystad ook nooit ontstaan. De gemeente zal wel de investeringsvoorwaarden moeten scheppen.

De praktijk

De woningbouw is in Lelystad de afgelopen jaren fors versneld van ongeveer 200 woningen per jaar naar 800 in 2021 en het aantal van 1000 en meer is in de planvoorraad in beeld.



Op basis van de beschikbare plannen van projecten en een voorzichtige inschatting van de productiecapaciteit die uit de Warande en de Kustzone voortkomt leidt dit tot bovenstaande plaatje. Als toelichting: Bij de concrete projecten zitten nog veel projecten in het stadshart waarvan de verwachting is dat die projecten gedeeltelijk gaan starten na 2025. De verwachte transformaties betreffen nieuwe transformaties die nog niet bekend zijn en die zich continu aandienen. Opgenomen is ook de gewenste en ambitieuze planning om te komen tot een productie in de kustzone vanaf 2026 en in de Warande vanaf 2025.

Om sowieso te komen tot een productie van 1.000 woningen is een ervaringsgetal dat het goed is om een planvoorraad te hebben van ongeveer 1.250 – 1.300 woningen. In het jargon heet dat 25-30% planuitval. Het gaat dan om plannen die vooral doorschuiven en in een enkel geval nooit worden gerealiseerd. Zo gezien zijn er alleen in 2025 voldoende plannen. Om voor 2024 te starten met het bouwen van voldoende woningen is het cruciaal om 100% van de bestaande plannen tot realisatie te brengen. Dat is al een megaklus. Voor de jaren daarna is de opgave om zo snel mogelijk te beginnen met de Kustzone en de Warande 2.0, het onderzoeken van de mogelijkheden om in die gebieden de afzet te vergroten en het ontwikkelen van nieuwe locaties. Dit laatste ook om te voorkomen dat alle productie in de Warande plaats vindt en met zichzelf gaat concurreren. In de memo wordt dit later uitgewerkt.

Marktrisico's

Een kanttekening bij deze ambities is dat het niet zeker is of er voldoende markt is. Voor de middellange termijn is de landelijke vraag zo groot dat het lijkt alsof alles gebouwd kan worden. Er zijn ook enkele waarschuwingen te maken. Er wordt economisch zwaar weer verwacht. De inflatie die doorwerkt in koopkracht en hogere bouwkosten en de hogere rente maakt bouwprojecten moeilijker haalbaar. Structureel, en dat is ook zo

benoemd in de marktonderbouwing van STEC bij de Woonvisie, kent het basisscenario “autonome groei” een berekende vraag van ca. 5000 woningen tot 2030. In de Atlas voor gemeenten 2022 wordt aangegeven dat de markt in Lelystad relatief kwetsbaar is: "Zonder investeringen in de leefbaarheid en bereikbaarheid van dergelijke gemeenten wordt er mogelijk voor toekomstige leegstand gebouwd."

Woningbouw is sterk afhankelijk van de conjunctuur en toch is een grotere groei is ook zeker niet ondenkbaar. Wel is het goed om er bewust van te zijn, dat een deel van de ambities marktcontrair zijn en dat Lelystad daarmee het risico loopt te verschuiven van een vragersmarkt naar een aanbiedersmarkt.

Wat is er nodig?

Om te komen tot een versnelling zijn op veel onderdelen stappen nodig en moeten randvoorwaarden worden ingevuld. Lelystad moet van de derde of de vierde naar de vijfde versnelling. Tegelijkertijd is het ook goed te beseffen dat de organisatie al een fikse versnelling achter de rug heeft. De vijfde versnelling refereert aan de ambitie om een hoog niveau een lange tijd vast te houden.

Dit vraagt een prestatie door alle partijen en op alle onderdelen van de keten: van visievorming tot uitvoering, van politiek, ambtenaren (o.a. programmering, planontwikkeling, voorbereiding besluitvorming en vergunningverlening) tot bouwers en makelaars.

Ook op andere terreinen zullen prestaties geleverd moeten worden. Ze zijn voorwaardelijk voor een ambitieuze woningbouwontwikkeling, zoals goede bereikbaarheid, gezonde leefomgeving, voorzieningen, werkgelegenheid, ontspanning, energievoorziening etc. Deze notitie legt de focus op de woningbouwopgave.

Vervolg op presentatie en bespreking in de bob sessie voorjaar 2022

Op 8 februari en 8 maart is aan de raadsleden een presentatie gegeven over de versnelling van de woningbouw in Lelystad. De presentatie destijds zoomde vooral in op knelpunten. Nu is het goed om stil te staan bij de actiepunten.

Wat doen we al?

Er wordt gewerkt aan een doorontwikkeling van de omgevingsvisie en het parkeerbeleid, ook in het licht van de groeidoelstelling. Er wordt structureel gewerkt aan het vergroten van de capaciteit. Daarvoor is ook extra budget beschikbaar. Daarbij moeten we creatief zijn op een bijzonder krappe arbeidsmarkt. Er wordt gewerkt aan het inzicht krijgen in zowel de pijlpijn aan plannen als aan de aard van de woningvraag. Daarbij hebben we ook structureel contact met de markt.

Wat is ingeregeld met de komst van de bouwmeester is een escalatielijijn die begint bij het volgen van de plannen van alle projecten, de voortgang op de mijlpalen, het oppakken van belemmeringen door deze wekelijks op te halen bij de projectmanagers en te escaleren naar directie en waar nodig naar de wethouder in het zogenaamde versnellingsloket of naar de raad. Hiervoor is een bouwteam ingesteld waarin directeur, bouwmeester en gebiedsmanagers en betrokken adviseurs structureel de voortgang bewaken en waar mogelijk knopen doorhakken of bestuurlijk escaleren.

1. Een duidelijke visie geeft richting voor alle partijen

Onzekerheid is een niet te onderschatten element in de planontwikkeling. Dat speelt op alle terreinen. Van planologen die aarzelen om woningbouwlocaties te benoemen, grondverwervers die niet acteren op een aanbod uit de markt, tot ontwikkelaars die de aannemer niet durven bestellen of kopers die nog even wachten met de aankoop van de woning. Projectontwikkeling wordt ook wel eens geduid als het terugdringen van onzekerheden tot nul of één. Een onzekerheid die weggenomen moet worden is op welke manier invulling wordt gegeven aan de groeiambitie: door te verdichten of door in oppervlakte te verdubbelen of allebei, welk verkeers- en parkeerbeleid daarbij hoort, welke programmering van met name de sociale huur en welke duurzaamheidsambities. Daar heeft de gemeenteraad ook nog een paar knopen door te hakken over strijdige ruimteclaims zoals vergroening van de bestaande stad, behoud en versterken van het buitengebied, vergroten van de parkeermogelijkheden in het stadshart en dat met een bouwambitie op allerlei plekken.

1a. Door middel van scenario's keuzes maken over de groeirichting

Voor het bepalen van de randvoorwaarden van projecten is het relevant te weten op welke manier invulling wordt gegeven aan de ambitie van de bouw van 40.000 woningen en alles wat komt kijken bij het bouwen aan een samenleving, dus ook ruimte voor groen, natuur, ontspanning, werkgelegenheid, energieopwekking en voorzieningen. Dit vraagt om keuzes op onderwerpen als capaciteit wegennet, bouwhoogten, wel of niet bouwen in het groen, enzovoort.

Bij de doorontwikkeling omgevingsvisie worden integraal scenario's onderzocht over de groei van de stad in balans. Voor de woningbouwontwikkeling geeft het ook aan waar er binnen- en buitenstedelijk kan worden gebouwd en onder welke voorwaarden.

Actie: Eind 2022, begin 2023 wordt met de Raad concreet gesproken over de scenario's

1b. Het verkeersbeleid ondersteunt de bouwambitie

Zonder ingrijpen levert de bouwambitie een zodanige extra verkeersstroom dat het Lelystadse wegennet overbelast raakt en projecten op dit knelpunt en op de bijbehorende milieueffecten kunnen stranden.

Simpelweg de capaciteit van het wegennet uitbreiden biedt geen soelaas; de doorlooptijd is erg lang en de milieueffecten zijn maar beperkt te compenseren.

In de mobiliteitsvisie zijn maatregelen beschreven die de Lelystadse mobiliteit verduurzamen en het autogebruik moeten beperken. Als onderdeel van het mobiliteitsbeleid wordt momenteel nieuw parkeerbeleid voorbereid. Het nieuwe beleid is erop gericht de woningbouwambitie te ondersteunen. Verkeersbeleid heeft direct invloed op de hoeveelheid verkeer, waardoor er meer gebouwd kan worden. Bovendien is er bij lager autobezit minder ruimte voor parkeerplaatsen nodig. Dit komt ten goede aan de financiële haalbaarheid van bouwprojecten en daarmee aan het aandeel betaalbare woningen.

Parkeeroplossingen zijn kostbaar. Het kan gaan om kosten van 20.000 tot 40.000 euro per woning. Deze worden niet altijd gedekt uit de meeropbrengsten van het vastgoed en nemen ruimte in die, als de parkeeroplossingen niet ondergronds worden gebouwd, ook gebruikt kunnen worden voor het ontwikkelen van vastgoed. Een simpel rekensommetje: Een parkeerplaats neemt ongeveer 18m² in. Stel een woning is gemiddeld 65m² groot. 40.000 woningen met een parkeernorm van 1 op 1 betekent een oppervlakte van 10.000 woningen aan parkeren. Een parkeernorm die in plaats van 1, 0,7 bedraagt levert ruimte voor 3.000 extra woningen op!

Actie: Naar verwachting wordt het voorgestelde nieuwe parkeerbeleid eind 2022 aangeboden aan de gemeenteraad.

1c. Actief grondbeleid inzetten

Actief grondbeleid kan helpen bij het verkrijgen van strategische posities of het in regie hebben van het uitgiftetempo van grond. De roep om actiever grondbeleid komt vaak op als de nood hoog is en de grondprijzen ook. Het innemen van grondposities vindt plaats gebaseerd op een lange termijn visie.

Een andere situatie komt weinig voor maar naast veel initiatiefrijke ontwikkelaars zijn er ook ontwikkelaars die speculeren op waardeinstijgingen als gevolg van de plan- of projectontwikkeling van gemeente of andere partijen. Dergelijke speculatie kan de voortgang van de woningbouw in de weg zitten. In uitzonderlijke gevallen moet onteigening ook worden overwogen.

Om te komen tot een strategische voorraad van grondposities is een verwervingsstrategie nodig gebaseerd op de omgevingsvisie, menskracht en middelen om gronden aan te kopen, inclusief het beheer van deze gronden. Ook via andere wijze dan het innemen van grondposities kan de gemeente regie voeren op ontwikkellocaties voor woningbouw door actief samen te werken met grondeigenaren en ontwikkelende partijen. Ook hiervoor is een organisatie noodzakelijk die in staat is strategisch en pro-actief te acteren.

Actie: Bij de nota grondbeleid die in het vierde kwartaal van dit jaar aan de raad zal worden aangeboden is ook een voorstel opgenomen voor een krediet en proces om te kunnen overgaan tot strategische aankopen.

1d. Differentiatie in het aanbod

Lelystad moet structureel concurreren op de woningmarkt met omliggende gemeenten. Daarbij is het goed om uit te gaan van de eigen kracht en deze te versterken. De groene en ontspannen leefkwaliteit is daarbij de sleutel. Dat kan en moet wel verschillende verschijningsvormen hebben, al naar gelang de locatie en de doelgroep. Een hoog productieniveau kan niet alleen in de uitbreiding in suburbane milieus worden gezocht. Dat is te eenzijdig. Bovendien is Lelystad als stad niet meer alleen een groeikern die een landelijke of regionale woningbouwopgave moet opvangen, maar een volwassen stad met ook een eigen gedifferentieerde woningvraag.

Verdere aanscherping in de differentiatie van het nieuw te ontwikkelen aanbod in de lijn van Lelystad Next Level voor binnenstedelijke locaties, de kust en de uitbreidingen is voor de lange termijn voor de concurrentiepositie van Lelystad noodzakelijk. Versterking van de kwaliteit en identiteit is een belangrijke vestigingsfactor.

Actie: Uitwerken van ongeveer een zestal type woonmilieus, uitgewerkt naar dichtheden, kwaliteit openbare ruimte, klimaatadaptatie, ecologie en parkeeroplossing. Te bespreken met marktpartijen.

1e. De raad bepaalt aan de voorkant de kaders

Onzekerheid over de goedkeuring van plannen werkt dodelijk voor de snelheid van planontwikkeling. In het ideale plan worden al vroeg in het planproces (onder)aannemers gecontracteerd en materialen ingekocht. Meer waarschijnlijk is dat dit pas gebeurt wanneer de laatste horde is genomen in de goedkeuring van het bestemmingsplan of het omgevingsplan.

Versnellen is er zeer mee geholpen als de gemeenteraad vooraf de kaders bepaalt. Dat gaat dan over de hoofdlijnen van het bestemmingsplan en de programmatische uitgangspunten.

De nieuwe omgevingswet biedt het college ook expliciet de mogelijkheid om snel af te wijken van het bestemmingsplan of het omgevingsplan te wijzigen als sprake is van een uitvoering binnen de kaders van het omgevingsplan.

Actie: met de raad de betekenis van “De Raad aan de Voorkant bij de Versnelling” bespreken.

1f. Investeren in het beeld van Lelystad als complete stad

Omdat de woningvraag die sec voortkomt uit de demografische ontwikkeling van Lelystad de komende jaren op ongeveer 500 woningen per jaar ligt (STEC, april 2021) betekent een ambitie van 1.000 of 1.400 woningen per jaar dat een groot deel van de nieuwe kopers en huurders van buiten de gemeente moet komen. Dat betekent dat men moet worden verleid en het beeld van de kwaliteiten van Lelystad positief beïnvloed moeten worden. Daarbij zijn speerpunten in de marketing: de groene kwaliteiten in de lijn van het motto “Hoofdstad van de nieuwe natuur” en de complete stad als het gaat om voorzieningen en werk. Vooral dat laatste is, zo vertellen woningbeleggers, een doorslaggevende factor om wel of niet in Lelystad te willen investeren. Een stad met een slechte woonwerkbalans (veel forensen) betekent een groot risico in tijden dat het economisch slecht gaat.

Actie: In het vierde kwartaal van 2022 weer opstarten van de marketing.

Actie: in het tweede kwartaal van 2023 aanbesteden van de werkzaamheden.

Actie: Het voeden van het marketingbudget door standaard bij iedere grondtransactie aan de ontwikkelende partij een bijdrage van 500 euro per woning in rekening te brengen.

1g. Inzicht en transparantie in het aanbod

Er is een website die het nieuwbouw aanbod in Lelystad aanbiedt: www.woneninlelystad.nl. Dit is een goede portal voor woningzoekenden om direct overzicht te hebben van alle nieuwbouwplannen. Doorontwikkeling van de website is nodig om meer inzicht te geven in de plannen in de nabije toekomst plus in de ontwikkeling van de stad op andere terreinen.

Actie: Update van de website uiterlijk in het laatste kwartaal van 2023

2. Krachtig aan de slag

Om woningen te bouwen moeten plannen worden voorbereid. Het is niet alleen zo dat een bouwplan voortkomt uit een marktinitiatief. Het kan ook zijn dat de gemeente gebieden aanwijst, eerste schetsen uitwerkt, met de omgeving en de politiek het gesprek voert over de gewenste ambities en afhankelijk van de eigendomssituatie kan dan een volgende stap worden gezet.

2a. Beschikbaar stellen van voldoende budget voor de voorbereiding van plannen

Uit de analyse van de verwachte productie blijkt vooral dat het ontbreekt aan plannen op de middellange termijn. Dat is ook niet gek omdat het machientje om structureel plannen te maken ontbreekt. Zo'n machientje bestaat uit een structureel budget om plannen voor te bereiden. Deze kosten mogen worden verrekend als inbrengwaarde in een grondexploitatie of bij anterieure overeenkomsten.

Hiervoor is in de begroting voor 2023 (incidenteel) geld gereserveerd.

Voor de langere termijn is een mogelijke oplossing bij de kadernota een vast bedrag per jaar aan immateriële activa toe te kennen voor de voorbereidingskosten. In dat geval wordt jaarlijks budget vrijgemaakt voor het voorbereiden van plannen. Aan het einde van het jaar wordt de balans opgemaakt als het gaat om welke kosten worden doorbelast, welke blijven staan en welke moeten worden afgeschreven omdat het plan niet doorgaat. De afgeschreven kosten (naar verwachting ongeveer 20% van het jaarlijkse budget) gaan ten laste van het rekening-resultaat van dat boekjaar. Een andere optie is het instellen van een vereveningsreserve waaruit de kosten die niet aan de plannen kunnen worden toegerekend worden bekostigd en vraagt mogelijk om een dotatie als de reserve onvoldoende is. Zo belast maar een vijfde van het budget de gemeentelijke begroting. Dit vraagt overigens wel om beheersing van de activa. Het risico is dat de planvoorraad onbeperkt en onrealistisch groeit.

Het budget moet voldoende zijn om ongeveer 130% van de doelstelling voor te bereiden. De 30% overmaat is een landelijk ervaringsgetal.

Actie: Onderzoeken voor de kadernota 2024-2028 van de structurele dekking en doorbelasting van de voorbereidingskosten.

2b. Milieutechnische belemmeringen moeten worden opgelost

Plannen maken wordt belemmerd als de milieutechnische randvoorwaarden een blokkade vormen. Denk aan stikstof, kiekendief, watercompensatie/ klimaatadaptatie of geluidscontouren van een weg. In het proces doorontwikkeling omgevingsvisie wordt de groei van de stad in balans ook onderzocht met een Omgevingsvisie-MER. De milieu- en omgevingseffecten van de verschillende groeiscenario's worden hierbij in beeld gebracht en worden zo betrokken bij de keuze om ergens wel of niet te ontwikkelen.

Op basis van de omgevingsvisie kunnen opgaven worden geïnventariseerd en kan actie worden gezet op deze belemmering. In een omgevingsprogramma zal dan uitgewerkt worden hoe aan deze doelen te bereiken, zoals doelen ten aanzien van geluid, klimaatadaptatie, waterkwaliteit, waterkwantiteit, ecologie, stikstof, gezonde leefomgeving etc.

Wanneer een locatie verder wordt ontwikkeld zal er een PlanMER gemaakt moeten worden om concreet voor het plan de omgevingseffecten in beeld te brengen, de te maken keuzes te betrekken bij de concretisering van de plannen en hoe hiermee wordt omgegaan.

Actie: Als onderdeel van de omgevingswet wordt een omgevingsprogramma opgezet om de noodzakelijke milieutechnische doelen te realiseren. Dit wordt opgestart eind 2023.

2c. Zekerstellen van de productie van de sociale huur

Ongeveer 30% van de bouwproductie is sociale huur. Dit komt voort uit de woonvisie in relatie tot de gewenste slagingskansen en uit het rijksbeleid van minister De Jonge, zoals vastgelegd in de Nationale Woon- en Bouwagenda. Als niet klip en klaar is hoe dit deel van de woningbouw moet worden gerealiseerd is een groot deel van de productie onzeker geworden.

Vandaar ook dat veel gemeenten een percentage vaststellen voor de gemeente als geheel of gespecificeerd naar gebieden. Dat geeft ontwikkelaars duidelijkheid en vervolgens ook duidelijke randvoorwaarden waarmee ontwikkelaars posities kunnen inkopen. Als de duidelijkheid er niet is worden gronden tegen te hoge verwachtingen ingekocht. Dat is vervolgens een eenvoudige showstopper in de planontwikkeling.

Het is ook mogelijk, als de gemeente in die positie is, om specifieke bouwlocaties aan de corporatie toe te kennen. Dan kan het percentage voor de andere locaties in het gebied worden bijgesteld.

Het is zeer onwenselijk om het percentage een onderhandelingspunt per locatie te laten zijn. Dat leidt tot veel onderhandelingen en vertraging.

Actie: In het vierde kwartaal van 2022 wordt een doorrekening door het college vastgesteld die ingaat op de benodigde sociale huurwoningen en dit vertaalt naar een percentage per gebied. Overwogen kan worden een percentage corporatiewoningen verplicht op te nemen in ieder project groter dan een nader te bepalen aantal woningen.

2d. Aanhalen van de contacten met de markt

Ontwikkelen is een samenspel tussen partijen. Daarbij gaat het om lange ketens van ontwerpers tot bouwers en makelaars. Het platform van OBL is prettig om structureel mee te overleggen over de voortgang, de planontwikkeling, terugkerende belemmeringen, marketing enzovoort.

Daarmee wordt recht gedaan aan het belang van deze partijen en aandacht leidt ook tot focus. Niet onderschat moet worden dat landelijke partijen, ook het Rijksvastgoedbedrijf, moeten prioriteren. Investeren in het vasthouden van de interesse is een blijvend punt van aandacht. Vandaar dat het overleg met de markt belangrijk is en ook moet worden verbreed.

Actie: De overleggen met marktpartijen nieuw leven in te blazen, inclusief het OBL, andere (landelijke) ontwikkelaars en het RVB vanaf het vierde kwartaal 2022.

2e. Nieuwe initiatieven snel verder helpen (of afwijzen)

Er bestaat al langere tijd het loket nieuwe initiatieven. Hier kunnen partijen zich melden met een plan. Vanuit verschillende disciplines wordt dan gekeken of een plan haalbaar en wenselijk is en of er capaciteit beschikbaar is om het plan uit te voeren. Het initiatievenloket legt de keuzes voor aan de wethouders RO en Wonen en de directeur Fysiek domein.

Actie: jaarlijks blijven rapporteren over de positieve en negatieve adviezen.

2f. Tijdig (bestuurlijk) opschalen

Projecten ontwikkelen gaat gepaard met de afweging van veel en tegenstrijdige belangen. Het zoeken naar compromissen kost tijd. Daarbij kunnen patstellingen ontstaan of bestuurlijke afwegingen. De ervaring is, niet alleen in Lelystad, dat dergelijke patstellingen te lang blijven bestaan. Ook marktpartijen zijn, vanwege het belang van de relatie, huiverig om in zo'n geval op te schalen. Opschalen helpt. Vandaar dat inmiddels al gewerkt wordt met een regulier voortgangsoverleg tussen bouwmeester en woningbouwregisseur en de gebieds-/projectmanagers over alle plannen waarbij de mijlpalen structureel worden besproken. Patstellingen kunnen

dezelfde dag nog of een week later worden besproken in een overleg met de directeur Fysiek domein of met de wethouders RO en Wonen in het versnellingsloket.

Actie: Het versterken van het proces door de inzet van een strategische planner, waardoor bewaking van de voortgang of versnelling van processen aan kwaliteit wint.

2g. Structureel verbeteren van participatietrajecten

Cruciaal om te komen tot een succesvol project is een goed participatietraject. Voorwaarden zijn duidelijkheid over wat wel en niet ter discussie kan worden gesteld, hoe het proces loopt, op welke manier terugkoppeling plaats vindt, hoe conflicten worden opgelost, bijvoorbeeld via mediation en niet onbelangrijk hoe naast omwonenden ook de toekomstige bewoners/woningzoekenden een stem krijgen. Wat dat laatste betreft is bijvoorbeeld in de gemeente Almere de praktijk dat woningzoekenden ook structureel worden uitgenodigd voor inspraakmomenten. Dit mobiliseren van de stem wordt ook wel *Yes In My Backyard* genoemd (Yimby). Het betrekken van bewoners is ook een proces dat altijd beter kan. Temeer als straks met de omgevingswet er ook zaken gaan veranderen.

Actie: Vastleggen in het eerste kwartaal van 2023 van de vorm waarin de participatie wordt vormgegeven, dit ook in relatie tot een gemeenteraad die vooraf kaders vaststelt en hoe structureel kan worden geleerd van lopende processen.

2h. Sturing op snelle afhandeling van bouw aanvragen

Er gaat vaak veel tijd en capaciteit gepaard met kleine projecten in combinatie met particuliere aanvragers die hun zaken niet op orde hebben, hun bouwtekeningen of constructieberekeningen niet goed hebben uitgewerkt of een rommeltje maken van het gesprek met de omgeving. Hoe groter het aantal woningen per aanvraag, hoe minder behandeltijd er per woning nodig is. Aanvragen met weinig woningeenheden kosten dus relatief veel tijd per woning.

Daar komt nog bij dat met de invoering van de omgevingswet de verantwoordelijkheid voor het meenemen van de omwonenden/belanghebbenden ook bij de ontwikkelaar ligt. Verder is de praktijk ook dat een deel van de aanvragen voor een omgevingsvergunning niet op orde is en de constructie zelfs ondeugdelijk of gevaarlijk is ontworpen.

Een risico in de nabije toekomst is de Wet Kwaliteitsborging (die wel afhankelijk is van het invoeren van de omgevingswet). De wet regelt kort gezegd dat de ontwikkelaar van het plan zelf verantwoordelijk is voor de (bouwtechnische) kwaliteit. Daarvoor zijn externe kwaliteitsborgers nodig. Deze zijn er echter niet voldoende. Dit gaat onomstotelijk leiden tot vertragingen. Wat de gemeente hier aan kan doen is haar eigen deel van het proces op orde hebben. Dat is inmiddels getoetst en de gemeente is klaar voor deze wetswijziging.

Actie: In 2023 wordt de capaciteit bij vergunningverlening structureel vergroot en wordt de sturing op snelle afhandeling en klantcontacten gericht vormgegeven.

2i. Coördinatie organiseren op verschillende niveaus met de nutsbedrijven

Het aansluiten van woningen op riolering, elektriciteit en het warmtenet zijn de laatste stappen in het proces. Wat behulpzaam is in de versnelling is om op het hoogste abstractieniveau inzicht te geven aan de nutsbedrijven in de verwachte jaarlijkse productie en naarmate de start bouw dichterbij komt structureel op stedelijk niveau de plannen te delen.

Actie: Aansluiten plannen aanleg nutsvoorzieningen op voortgangsrapportage portefeuille woningbouw

3. Een sterke organisatie

3.a Het toewerken naar een projectorganisatie die de gewenste woningbouwversnelling kan aanjagen

De grote versnellingsopgave vraagt om een organisatie die hiertegen opgewassen is. Daarom gaan we toewerken naar een organisatie die in staat is om de woningbouwversnelling aan te jagen. De organisatie zoals die afgesproken wordt in Warande 2.0 dient als inspiratie voor een versnellingsorganisatie voor alle grootschalige ontwikkelingen. Gedacht wordt bijvoorbeeld aan een stuurgroep onder voorzitterschap van de wethouder Wonen, waarin ook de directeur Fysiek Domein, het rijksvastgoedbedrijf en marktpartijen deelnemen en een programmadirecteur om dit organisatieonderdeel aan te sturen. Om dit team voldoende slagkracht te geven, zullen structureel mensen en middelen nodig zijn.

Actie: De raad zal een voorstel voor die versnellingsorganisatie voorgelegd krijgen, nadat in de Warande duidelijk is geworden hoe een dergelijke organisatie goed kan functioneren binnen onze gemeente.

3b. De arbeidsmarkt vraagt om het verbeteren van Lelystad als aantrekkelijke werkgever

Net als in de zorg, bij Schiphol en in de bouw, is ook in gemeenteland een tekort aan personeel. Dat geldt voor de hele keten van planologen tot juristen en van planeconomen tot constructeurs. Lelystad moet daarbij concurreren met de kleinere buurgemeenten in en buiten Flevoland en met de grotere zoals Almere, Zwolle en Amsterdam. Daarnaast moet er geconcentreerd worden met marktpartijen van ontwikkelaars tot adviesbureaus. Gemene deler met de andere gemeenten is een ambitieuze opgave. Onderscheidend voor Lelystad zijn vaak de korte lijnen. Daarbij is het van groot belang dat de raad haar verplichtingen nakomt van het zijn van een goede en inspirerende opdrachtgever. Dit is eerder benoemd in het gesprek met de raad.

In de lijn van deze probleemanalyse is een arbeidsmarktbeleid van kracht. Dit beleid richt zich onder ander op het binnenhalen en houden van (jong) talent en het blijven bieden van perspectief voor medewerkers, een prettige werkomgeving waarbij de werkgeversbelofte wordt nagekomen en beleefd, arbeidsmarktcommunicatie die past bij de ambities van Lelystad en bij het type werknemers dat deze ambities kan waarmaken, passende werving en selectie en aantrekkelijke arbeidsvoorwaarden waarmee we onze concurrentiepositie kunnen versterken.

Actie: Uitvoering geven aan het arbeidsmarktbeleid

3c. Professionele ondersteuning vanuit grondzaken

Door alle belangen en de kapitaalintensiteit gaat het ontwikkelen van plannen gepaard met grote belangen. Op juridisch en financieel gebied is het van even groot belang om vanuit grondzaken professionele ondersteuning te verlenen in zowel specifieke projecten als op portefeuilleniveau. Denk aan overeenkomsten, tenderstukken, of onderhandelingen. In de begroting is rekening gehouden met een doorontwikkeling van grondzaken die de ondersteuning kan bieden die nodig is voor de woningbouwversnelling.

Actie: Doorontwikkeling van de afdeling grondzaken in 2022/2023.

3d. Het tekort aan personeel is ook een reden voor het versnellen van processen en de prioritering van projecten

Omdat zelfs met een succesvol arbeidsmarktbeleid de tekorten aan personeel niet weggewerkt kunnen worden, zal ook onderzoek moeten worden gedaan naar het versnellen van processen, waardoor met minder mensen meer kan worden gedaan en aan de andere kant, hoe pijnlijk ook, projecten niet in behandeling te nemen die relatief veel tijd kosten en weinig opleveren.

Actie: Begin 2023 wordt een onderzoek afgerond naar de mogelijkheden om processen te versnellen. Dan wordt indien nodig ook door het college geprioriteerd in projecten en zal de raad hierover worden geïnformeerd.

3e. Specifieke en extra capaciteit inzetten voor CPO's.

De gemeenteraad hecht veel waarde aan CPO's. Deze collectieven hebben ook een positieve langdurige waarde in de gebiedsontwikkeling door hun betrokkenheid. Niet ontkend kan worden dat de begeleiding vaak arbeidsintensief is.

Actie: Structureel ramen, met enige overmaat, van dedicated procesmanagement voor CPO's.

3f. stimuleren onderwijs en bijscholing in de techniek

Het gebrek aan arbeidskrachten zal de komende decennia een structureel probleem zijn en ook één van de kritische factoren in de bouw. Nu zijn er wel regionale praktijkscholen, maar het aantal jongeren dat naar deze opleidingen toe gaat is te klein om het tekort in te lopen. Er zijn meer fundamentele en onorthodoxe oplossingen nodig.

Actie: Starten in eerste kwartaal 2023 met gesprek met onderwijs en ontwikkelaars en de bouwsector hoe op korte termijn te zorgen voor een uitstroom van 20 tot 50% meer jongeren.

4. Maximale ambitie

4a. Veel bouwen vraagt om differentiatie en wellicht ook subsidies

De gemeenteraad heeft als ambitie om 1.400 woningen per jaar te bouwen. Uit het marktonderzoek ten behoeve van de Woonvisie blijkt een autonome marktvraag van ongeveer 500 woningen per jaar. Nu is het best denkbaar, en passend bij Lelystad, dat in tijden van grote woningtekorten Lelystad extra woningen bouwt voor de behoefte in de regio. Er zijn dan wel enkele aandachtspunten: de woningvraag kan in tijden van recessie ook afnemen, marktpartijen zullen huiverig zijn om tegen de markt in te bouwen en tegelijkertijd, Almere en Lelystad zouden nooit zijn gebouwd als die productie was gebaseerd op de lokale marktvraag.

Dit betekent twee zaken: het is belangrijk te sturen op differentiatie in het aanbod. Grofweg de helft van de woningen zal worden ontwikkeld binnenstedelijk en in meerderheid gestapeld. Als deze appartementen zich richten op dezelfde doelgroep of onduidelijk is op wie de ontwikkelaar zich richt, dan gaan projecten met elkaar concurreren en gaan ontwikkelaars de kat uit de boom kijken. Kansen worden vergroot door te sturen op specifieke woonproducten voor senioren, voor 75-plussers, voor jonge starters, voor specifiek zorggroepen, voor arbeidsmigranten enzovoort. Differentiatie in prijs, in mate van collectieve voorzieningen, in oppervlakte zijn allemaal karakteristieken die verder helpen in het organiseren van een gedifferentieerd aanbod. Hetzelfde geldt voor eengezinswoningen. Daarbij is differentiatie in architectuur niet genoeg. Het gaat ook om differentiatie in woonmilieu, voorzieningen, mogelijkheden om thuis te werken of in de directe nabijheid, enzovoort.

Actie: de verwachte bouwproductie wordt halfjaarlijks door de gemeente besproken met de markt, waarbij inzicht wordt gegeven in de productdifferentiatie. Hierdoor wordt de markt gestimuleerd om te differentiëren in het bouwproduct.

Actie: bij elk project wordt vanuit de afdeling wonen een advies gegeven over de mogelijkheden om te differentiëren, gegeven de kwaliteiten van de locatie. Deze adviezen zijn gebaseerd op voorhanden zijnde marktonderzoeken. Deze onderzoeken worden met regelmaat vernieuwd.

Actie: Er wordt in de eerste helft van 2023 een rondetafelgesprek met marktpartijen georganiseerd naar de oplossingsstrategieën om marktconform te bouwen: waarvan de financiële effecten dan nader moeten worden getoetst.

4b. Vinger aan de pols houden bij stagnerende woningbouw

Door de inflatie, rentestijgingen, dalende economische groei en toenemende onzekerheid is het denkbaar dat er op korte termijn een stagnatie komt in de bouw. Het is zaak daar snel op te reageren, met name om plannen die zo goed als klaar zijn nog net even een duwtje te geven. Dat kan zijn door deze in de sociale- of middenhuur onder te brengen of met een financiële impuls. Bij dat laatste kan bijvoorbeeld worden gedacht aan het aankopen van de grond en deze in erfpacht uit te geven. Dat is geen beleid in Lelystad, maar dergelijke oplossingen passen in de categorie nood breekt wet.

Actie: voorbereiden van noodscenario's bij stagnatie in de bouwproductie, gereed 2de kwartaal 2023.

5. Planning

	<i>loopt</i>	22Q4	23Q1	23Q2	23Q3	23Q4	<i>ntb</i>
1a. Door middel van scenario's keuzes maken over de groeirichting							
1b. Aan de raad aanbieden van nieuw parkeerbeleid							
1c. Aan de raad aanbieden van nieuw grondbeleid							
1d. Uitwerken Woonmilieus							
1e. Met de raad bespreken "Raad aan de Voorkant bij de Versnelling"							
1f. Opstarten woonmarketing							
1f. Aanbesteden van de werkzaamheden							
1g. Update website www.woneninlelystad.nl							
2a. Onderzoeken mogelijkheden structureel budget voor planvoorbereiding							
2b. Omgevingsprogramma voor milieutechnische doelen							
2c. Vaststellen percentage sociaal							
2d. Nieuw leven inblazen gesprekken met de markt							
2e. Rapporteren over adviezen loket nieuwe initiatieven							
2f. Inzet strategische planner							
2g. Vastleggen nieuw participatiebeleid							
2h. Vergroten capaciteit vergunningverlening							
2i. Aansluiten plannings nutsvoorzieningen planning woningbouw							
3a. projectorganisatie die de gewenste woningbouwversnelling kan aanjagen							
3b. Uitvoering geven aan arbeidsmarktbeleid							
3c. Doorontwikkelen afdeling Grondzaken							
3d. Versnellen van processen en prioritering van projecten							
3e. Structurele capaciteit begeleiding CPO's							
3f. Stimuleren onderwijs en bijscholing techniek							
4a. Bespreken mogelijkheden marktconform bouwen met de markt							
4b. Voorbereiden noodscenario's bij stagnatie bouwproductie.							

6. Financiën

Veel activiteiten zijn onderdeel van de reguliere organisatie en begroting. In de programmabegroting 2023 worden onder andere in de paragrafen Ruimtelijke Ordening, Grondexploitatie en Wonen voorstellen gedaan om extra middelen in te zetten.

In de voorbereiding naar een volgende begroting zijn op de volgende onderwerpen mogelijk extra middelen nodig:

- Extra voorzieningen om concurrentiepositie te versterken
- Structureel planvoorbereidingsbudget
- Middelen voor marktconform bouwen of bij stagnatie bouw
- Strategisch plan
- Arbeidsmarktbeleid