

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 24441-2022: 028708

Onderwerp: Versnellingsagenda woningbouw

2022 / 0	
Auteur	: Jane van van Erp
Domein/tema	: Ruimte/ Economie en Gebiedsontwikkeling
E-mail	: Jane.vanErp@gemeentemaashorst.nl
Port.	: Wethouder van Lankvelt

Effect op de begroting

Ja Nee

Onderwerp

Versnellingsagenda woningbouw

Advies

1. De versnellingsagenda woningbouw vast te stellen.

Inleiding

Zowel landelijk als ook in de gemeente Maashorst is er een grote behoefte aan woningen. De noodzaak tot het (versneld) toevoegen van woningen wordt onderbouwd door de provinciale woningbouwprognoses, die aantonen dat we een grote opgave hebben. Deze opgave is in lijn met de woningnood op de markt, de stijgende woningprijzen en het beperkte aanbod van woningen. Voor veel woningzoekenden is het moeilijk een geschikte woning te vinden. Dit varieert van een sociale huurwoning tot een geschikte zorgwoning voor ouderen. De noodzaak voor woningbouwversnelling is eerder ook al door u onderkend.

De ambitie van de gemeente Maashorst is het realiseren van huisvesting waar vraag naar is. Waar een tekort is aan woonvormen e/o woningen om aan de vraag te kunnen voldoen, wordt gezocht naar mogelijkheden om bouwprojecten te versnellen.

Deze woningbouwversnellingsagenda geeft aan hoe we verwachten te kunnen voorzien in de woningbehoefte, hoe we komen tot versnellen van de woningbouwproductie en daarmee op welke wijze we onze ambities (bestuursakkoord) op het terrein van wonen waar maken.

Beoogd effect

Versneld meer woningen bouwen die voorzien in de behoefte conform bestuursakkoord en woonvisies.

Argumenten

1.1. Versnellingsagenda geeft uitvoering aan het bestuursakkoord

In het bestuursakkoord 2022-2026 'Samen bouwen we Maashorst' staat het versnellen van de woningbouwproductie als ambitie benoemd. Middels voorliggende versnellingsagenda geven we uitvoering aan het bestuursakkoord.

1.2. We houden ons vast aan onze ontwikkelprincipes

Eerder hebben wij aan u gevraagd om ons richting te geven bij het opstellen van ontwikkelprincipes. Vanuit deze ontwikkelprincipes hebben we de versnellingsagenda vorm gegeven.

1.3. Geoptimaliseerd beleid geeft duidelijke kaders

Ons bestaande beleid is versnipperd (waardoor alles belangrijk is), soms verouderd of zelfs op onderdelen tegenstrijdig. Onze kaders komen daarmee voort uit verschillende beleidsstukken en zijn niet altijd terug te herleiden. Deze versnippering in beleid maakt dat er mogelijkheden ontstaan om te "onderhandelen". Daarmee verliezen we kostbare tijd met onderhandelen in plaats van realiseren.

Door ons beleid te optimaliseren krijgen we duidelijkere kaders wat tijdens de ontwikkelfase tijdwinst zal opleveren.

1.4. Regionale afstemming helpt om te komen tot versnellen

Belangrijk voor het welslagen van de plannen is de regionale samenwerking binnen de Verstedelijkingsstrategie specifiek en planvorming volkshuisvesting algemeen. Dat vraagt naast de interne, integrale afstemming op strategisch niveau, ook voldoende capaciteit in menskracht om zichtbaar te zijn in de regio bij overleggen en bijeenkomsten.

1.5. Grondbedrijf actiever inzetten geeft meer grip

De woningbouwprojecten bij externe partijen zijn vaak langdurige trajecten. Dit wordt veelal veroorzaakt doordat de financiële wensen van de eigenaar niet altijd overeenkomen met het maatschappelijk belang en de doelen die wij als gemeente met de woningbouwprojecten hebben.

Indien wij als gemeente (op strategische locaties) meer eigen grondbezit hebben, zullen wij ook meer grip op de snelheid van woningbouw en het behalen van onze ambities hebben.

1.6. Een omgevingsvisie is essentieel voor een strategisch grondbedrijf

Zonder een omgevingsvisie is het niet mogelijk het grondbedrijf strategischer in te zetten.

Het ontbreekt op dit moment aan een duidelijke visie op waar en wat we willen bouwen. De omgevingsvisie stelt ons in staat een prioritering aan te brengen (in harde en zachte plancapaciteit), maar ook om de keuze te maken welke strategische grondaankopen we moeten doen. Zonder visie is een planmatige aanpak niet mogelijk. Daarom is er een



intensieve samenwerking tussen het grondbedrijf en de opstellers van de omgevingsvisie.

Hierbij is een budget voor de strategische grondaankopen essentieel.

1.7. De nota grondbeleid, Wvg en onteigening bevorderen actieve grondpolitiek

De nota grondbeleid heeft als uitgangspunt per project te kunnen bekijken wat voor beleid (actief, proactief faciliterend of passief faciliterend) we hanteren en wat op dat moment het beste past bij de ambitie. Ook kan bepaald worden om niet mee te werken als het initiatief niet bijdraagt aan de ambities. Dit helpt om strategische keuzes te kunnen maken en een actieve grondpolitiek te kunnen voeren.

De gemeente beschikt daarnaast over diverse instrumenten waarmee zij kan sturen bij een ruimtelijk initiatief. Met name de Wet voorkeursrecht gemeente (Wvg) en onteigening zijn instrumenten die worden ingezet bij een actieve grondpolitiek.

1.8. Door strategische prioritering van beleid, woningbouwprojecten en -plannen besparing van personele capaciteit, tijd en geld

Binnen de organisatie wordt veelal gekeken naar wat men in capaciteit aan kan om beleid, woningbouwprojecten en -plannen op te pakken. Dit vertaalt zich in dat alle woningbouwprojecten, -plannen en beleid prioriteit hebben. Hierdoor lopen projecten, plannen en beleid minder efficiënt en kosten daardoor meer capaciteit, geld en tijd. Een van de gevolgen hiervan is dat de kwaliteit lager ligt en/of deze hersteld dient te worden gedurende het proces. Door een strategische prioritering van beleid, plannen en projecten kunnen we onze personele capaciteit gericht inzetten en besparen we tijd en geld.

1.9. Projectmatiger werken levert tijdwinst op en bevordert de samenwerking

De verschillende projectleiders binnen de gemeente Maashorst werken op dit moment niet volgens één en dezelfde uniforme werkwijze. Ook is er te weinig afstemming tussen de projectleiders onderling. Daardoor zijn er grote verschillen in de aanpak per project en zit er ook geen afstemming tussen de projecten onderling. Snel schakelen is daarom moeilijk, terwijl projecten daar wel om vragen. Een meer uniforme aanpak is daarom nodig. We moeten er hierbij wel aandacht voor hebben dat woningbouwprojecten onderling verschillen. Daarom zal er een zekere mate van maatwerk in de werkwijze mogelijk moeten blijven.

1.10. Werkprocessen en -afspraken optimaliseren schept duidelijkheid en bevordert samenwerken

Er zullen (nieuwe) interne werkprocessen en -afspraken gemaakt worden die afgestemd zijn op onze nieuwe organisatie en ambities. Doordat we werkprocessen en -afspraken gaan maken is de verwachting dat we door optimalisatie de werklast kunnen verlagen. Ook zal het voor de medewerker duidelijkheid scheppen wat zijn/haar rol is en wat er van hem/haar wordt verwacht.

1.11. Door duidelijke werkafspraken een betere samenwerking met externe partners

Als organisatie willen we uitvoering geven aan ons dienstverleningsconcept. Als werkafspraken met externe partners niet (goed of volledig) zijn vastgelegd is het lastig

om goed te kunnen samenwerken. Door duidelijke(re) werkafspraken met externe partners te maken zal dit de samenwerking en onze dienstverlening bevorderen.

1.12. *We kijken naar de mogelijkheden voor tijdelijke woonvormen*

Om op korte termijn in korte tijd meer woningen te kunnen realiseren, zullen we ook moeten kijken naar tijdelijke woonvormen. Dit verlaagt (tijdelijk) de druk op onze woningnood. Een tijdelijke woonvoorziening zal een maatschappelijke meerwaarde moeten leveren. We werken hierbij ook samen met de woningbouwcorporaties. Belangrijk hierbij is de afweging tussen tijdsduur, locatie en geld.

1.13. *We pakken als eerste de activiteiten op die quick wins opleveren*

De activiteiten die al snel voordelen opleveren om de woningbouw te versnellen (zogenaamde quick wins), pakken we als eerste op. Dit zijn onder andere (zie ook bijlage 2: planning woningbouwversnellers):

1. Concrete (nieuwe) werkafspraken maken met externen;
2. Behoeft onderzoek tijdelijke woonvormen en inventarisatie locaties;
3. Strategische prioritering projecten.

2.1. *U bent bevoegd.*

U bent bevoegd om de versnellingsagenda vast te stellen.

Kanttekeningen

1.1. *Er is voldoende tijd nodig om deze versnellingsagenda uit te voeren*

De uitvoering van deze versnellingsagenda dient opgebouwd te worden in chronologische stappen conform de planning. Ook dienen we rekening te houden met onze personele capaciteit. Voor de regie van deze versnellingsagenda wordt om extra capaciteit gevraagd, maar voor een deel zullen de werkzaamheden ook door de bestaande medewerkers (o.a. i.v.m. kennis vanuit de organisatie) worden uitgevoerd. Hierbij dienen we er aandacht voor te hebben dat er binnen diverse vakgebieden op dit moment een personeelstekort is. Daarom zullen we voldoende tijd moeten uittrekken om deze versnellingsagenda woningbouw uit te voeren. Vanuit een prioritering is de planning opgebouwd.

1.2. *Extra financiële middelen zijn nodig om uitvoer te geven aan deze versnellingsagenda*

In de integrale afweging van de Kadernota 2023 en de begroting 2023 nemen we de extra financiële middelen die benodigd zijn voor de uitvoer van de versnellingsagenda woningbouw mee. Mochten de extra financiële middelen niet toegekend worden, dan zal een groot deel van deze versnellingsagenda woningbouw niet uitgevoerd kunnen worden.

1.3. *Mandaten moeten duidelijk zijn*

Er zal duidelijk moeten zijn welke mandaten het college krijgt vanuit de raad bij het verwerven van gronden. Om het grondbedrijf meer te activeren zal het college voldoende ruimte moeten krijgen om snel te kunnen handelen bij de aankoop van gronden.



1.4. Externe factoren kunnen de versnellingsagenda beïnvloeden

De inflatie zorgt voor stagnatie van de economie en van de bouw. Er is niet alleen een tekort aan personeel in de bouw, er is ook een stagnatie in de aanlevering van bouw materiaal. Beide tekorten werken prijsopdrijvend waardoor betaalbaar bouwen (sociale en middel dure categorie) verder wordt bemoeilijkt. De vraag naar 'afdichting van de onrendabele top' om producten financieel toegankelijk te houden voor de doelgroep, is al groot. Ook de CO2 en stikstof problematieken zijn nog niet eenduidig vertaald naar rekenmodellen en regelgeving. Bij elk initiatief bestaat de kans dat de CO2-discussie blokkade wordt bij realisatie.

Financiën

De extra financiële middelen voor personele capaciteit zijn een onderdeel van het uitvoeringsprogramma en worden meegenomen in de Kadernota 2023.

De overige extra financiële middelen nemen we mee in de integrale afweging van de begroting 2023 en in onze opleidingsplannen.

Duurzaamheid

Duurzaamheid is een onderdeel van het afwegingskader in deze versnellingsagenda. Hierbij wordt gekeken naar zowel de technische kant als de sociaal maatschappelijke kant van duurzaamheid.

Participatie

Bij de onderdelen optimaliseren beleid en projectmatiger werken wordt het onderdeel participatie meegenomen.

Communicatie

Na vaststelling van deze versnellingsagenda woningbouw zullen we de pers informeren door middel van een persbericht.

Vervolg

Na het vaststellen van deze versnellingsagenda en indien het benodigde budget hiervoor beschikbaar komt, zullen we conform de planning uitvoering geven aan deze versnellingsagenda woningbouw.

Bijlagen die onderdeel uitmaken van het besluit

1. Versnellingsagenda woningbouw (24441-2022: 498105)
2. Bijlage 1: Extra benodigde financiële middelen woningbouwversnellers (24441-2022: 976306)
3. Bijlage 2: Planning woningbouwversnellers (24441-2022: 098968)

Maashorst, 24 mei 2022

Burgemeester en wethouders van gemeente Maashorst,

de secretaris,

de burgemeester,

drs. D. van Deurzen

drs. P.L.A. Rüpp

Raadsbesluit

Zaaknummer: 24441-2022: 028708

De raad van de gemeente Maashorst;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 24 mei 2022:

b e s l u i t

1. De versnellingsagenda woningbouw vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering 23 juni 2022.

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

drs. G.J. de Graaf

drs. P.L.A. Rüpp