Raadsvoorstel

Portefeuillehouder: **G. Elkhuizen**		**Opgesteld door:** **Lex Niekel**, **ROG Woningbouw**
Besluitvormende vergadering: 23 juni 2022	**Registratienummer collegebesluit:** 61537	**Raadsnummer** (niet invullen, dit vult de griffie in)
Titel / onderwerp: Diverse kredieten in het kader van versnellen woningbouw		

Samenvatting:
De Woningbehoefte in onze gemeente en regio is groot, om deze te verlichten is een versnelling van de woningbouwproductie noodzakelijk. In de zomer van 2021 heeft de raad ingestemd met het raadsvoorstel Nieuwkoop Bouwt! Dit voorstel is erop gericht te voorzien in onze geprognosticeerde woningbouwbehoefte (1.900 woningen) tot 2030 o.a. door het uitbreiden van de formatie. De (extra) kosten als gevolg van deze formatie-uitbreiding worden, zoals te doen gebruikelijk, doorbelast aan de woningbouwprojecten via voorbereidingskredieten en grondexploitaties.
Inmiddels zijn de eerste resultaten van deze formatie-uitbreiding zichtbaar hetgeen betekent dat de beoogde versnelling nu goeddeels is ingezet, dat werkzaamheden eerder worden opgepakt dan gepland maar ook dat de kosten eerder komen dan begroot. Voor Vrouwenakker-West, Vlinder/Dorpshart Ter Aar en Ter Aar Noordoost is daarom een verhoging van de beschikbaar gestelde voorbereidingskredieten noodzakelijk om de beoogde versnelling ook financieel technisch te kunnen dekken; we gaan niet méér geld uitgeven maar geven het eerder uit. Daarnaast wordt gevraagd een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen voor het project Langeraar Noordwest. Het is gewenst nu te starten met het in beeld brengen van een aantal ontsluitingsscenario's en een eerste opzet voor een masterplan. Daarbij zal de hele noordwestrand van Langeraar in beschouwing worden genomen. Tenslotte vragen wij u een budget beschikbaar te stellen voor het onderzoeken van de mogelijkheden van flexwonen in onze gemeente.

Voorgesteld besluit:
De raad wordt voorgesteld het volgende te besluiten:

1. Het voorbereidingskrediet Vrouwenakker West te verhogen met € 205.000.
2. Het voorbereidingskrediet Vlinder/Dorpshart Ter Aar te verhogen met € 85.000.
3. Het voorbereidingskrediet voor Ter Aar Noordoost te verhogen met € 170.000.
4. Een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen voor het in ontwikkeling nemen van de locatie Langeraar Noordwest van € 80.000.
5. Een budget van € 45.000 beschikbaar te stellen voor het onderzoeken van de mogelijkheden van flexwoningen te realiseren voor diverse doelgroepen binnen de gemeente.
6. Begrotingswijziging nr. 2022-09 vast te stellen.

burgemeester en wethouders van Nieuwkoop

TOELICHTING

Inleiding / aanleiding

De Woningbehoefte in onze gemeente en regio is groot, om deze te verlichten is - onder andere - een versnelling van de woningbouwproductie noodzakelijk. In de zomer van 2021 heeft de raad ingestemd met het raadsvoorstel Nieuwkoop Bouwt! Dit voorstel is erop gericht te voorzien in onze geprognosticeerde woningbouwbehoefte (1.900 woningen) tot 2030. Om deze doelstelling te realiseren heeft de raad besloten de formatie voor woningbouwontwikkeling flink uit te breiden.

In het raadsvoorstel is aangegeven dat de kosten die met de formatie-uitbreiding zijn gemoeid, zoals te doen gebruikelijk, worden doorbelast aan de woningbouwprojecten via voorbereidingskredieten en grondexploitaties. Dat maakt dat bijvoorbeeld een project pas van start kan op het moment dat de raad een voorbereidingskrediet beschikbaar heeft gesteld, anders is er geen dekking voor de uren die aan een project gewerkt wordt. Het voorbereidingskrediet wordt dan later in de grondexploitatie ingebracht.

Na het raadsbesluit is gewerkt aan de oprichting van het team Woningbouw en het versnellen van onze woningbouwplannen. We zien hiervan de eerste resultaten. Zo zijn in korte tijd drie bestemmingsplannen (Lindelaan, Tochtpad Noordeinde en Teylerspark II) aan de raad voorgelegd met een grondexploitatie en wordt hard gewerkt aan de volgende stappen (onder andere marktbenadering opstalontwikkeling) voor deze projecten. Voor het project Vrouwenakker-West is een visie door de raad vastgesteld, voor Vlinder/Dorpshart Ter Aar (inclusief Vlinderlocatie) loopt de partnerselectie procedure en voor de scholenlocaties in Ter Aar (37 woningen en een woonzorgcomplex) en de locatie aan de Grendel in Nieuwkoop (16 appartementen voor starters) is (de voorbereiding van) de bouw gestart. Tegelijkertijd worden nieuwe projecten opgepakt; zo is een start gemaakt met het project Ter Aar Noordoost, willen we aan de slag met de voorbereiding van het project Langeraar Noordwest (en breder), gaan we de eerste stappen zetten voor het project Teylersplein en zijn we voornemens te bekijken welke mogelijkheden er in onze gemeente zijn voor flexwonen. Dit betekent dat de versnelling nu goeddeels is ingezet, dat werkzaamheden eerder worden opgepakt dan gepland maar ook dat de kosten eerder komen dan begroot.

Met betrekking tot het openen van een grondexploitatie kunnen verschillende keuzes worden gemaakt. Door een grondexploitatie eerder te openen (zoals is gedaan bij Buytewech-Noord) wordt een voorbereidingskrediet al in een eerdere fase afgesloten en kosten vanuit de grondexploitatie gedekt. In een vroege fase is het echter lastig een (betrouwbare) grondexploitatie op te stellen, er zijn nog veel variabelen en moeten nog veel keuzes worden gemaakt (programmatisch, inrichting, etc.). Een dergelijke grondexploitatie op hoofdlijnen brengt het risico met zich mee dat het verwachte eindresultaat grote schommelingen (positief of negatief) laat zien. Daarom openen wij over het algemeen pas een grondexploitatie op het moment dat een bestemmingsplan door de raad wordt vastgesteld; een ontwikkeling is dan al veel concreter ingekaderd. Zeker nu vrijwel al onze projecten doormiddel van tenderprocedures worden aanbesteed, worden in de voorbereidende fase al flink kosten en uren gemaakt. Beide ontwikkelingen, pas in een later stadium een grondexploitatie openen en meer plankosten aan de voorkant, leiden tot de behoefte aan hogere voorbereidingskredieten. Voor het eindresultaat van een grondexploitatie maakt het niet uit of kosten in eerste instantie zijn gedekt vanuit een voorbereidingskrediet of direct vanuit de grondexploitatie.

Verhogen voorbereidingskredieten
Voor een drietal projecten waarvoor nog geen grondexploitatie wordt geopend maar waarvoor wel een voorbereidingskrediet beschikbaar is gesteld, is een verhoging van deze voorbereidingskredieten noodzakelijk om de beoogde versnelling ook financieel technisch te kunnen dekken; we gaan niet méér geld uitgeven maar geven het eerder uit. Verhogen van de voorbereidingskredieten is aan de orde voor de projecten Vrouwenakker-West (huidige voorbereidingskrediet € 150.000 plus € 100.000 in 2022), Vlinder/Dorpshart Ter Aar (huidig voorbereidingskrediet € 200.000) en Ter Aar Noordoost (huidig voorbereidingskrediet € 150.000 in 2022 en € 150.000 in 2023).

Beschikbaar stellen nieuwe voorbereidingskredieten
Daarnaast wordt gevraagd een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen voor het project Langeraar Noordwest. Het is gewenst nu te starten met het in beeld brengen van een aantal ontsluitingsscenario's en een eerste opzet voor een masterplan. Daarbij zal de hele noordwestrand van Langeraar in beschouwing worden genomen.

Tenslotte vragen wij u een budget beschikbaar te stellen voor het onderzoeken van de toepassing van flexwonen in onze gemeente. Flexwonen is in ons land een zeer actueel thema omdat met flexwoningen sneller (tijdelijke) woningen aan de voorraad kunnen worden toegevoegd om zo de krapte te verlichten. Flexwoningen zijn interessant voor een brede doelgroep (starters, jongeren, spoedzoekers, statushouders en vluchtelingen) en kunnen dankzij minder zware procedures en kortere (bouw)voorbereidingen relatief snel gerealiseerd worden.

Beoogd (maatschappelijk) effect
Met het verhogen van bestaande en beschikbaar stellen van nieuwe (voorbereidings)kredieten wordt mogelijk gemaakt dat de inzet van menskracht op de aangegeven projecten kan worden geïntensiveerd dan wel gecontinueerd waarmee de beoogde versnelling conform de doelstellingen van Nieuwkoop Bouwt! kan worden gerealiseerd.

Kader / eerdere besluiten / voorgeschiedenis
- Raadsvoorstel Nieuwkoop Bouwt! (15 juli 2021)

Op 15 juli 2021 heeft de raad in het kader van Nieuwkoop Bouwt! ingestemd met scenario 5 (uitbreiding van de formatie voor woningbouwontwikkeling) om daarmee de beoogde woningopgave van 1900 op te leveren woningen in de periode 2019-2029 te kunnen realiseren.

Participatie / betrokken partijen / personen
Niet van toepassing.

Duurzaamheidsaspecten
Niet van toepassing.

Gezondheid
Niet van toepassing.

Varianten met argumenten voor en tegen

Verhogen/beschikbaar stellen voorbereidingskrediet
De versnelling van woningbouw komt op gang, dit betekent ook dat (voorbereidings)kosten eerder komen dan begroot en voorbereidingskredieten tussentijds moeten worden verhoogd. De versnelling leidt niet tot extra kosten maar kosten komen eerder in de tijd.

Niet verhogen/beschikbaar stellen voorbereidingskrediet
Ten aanzien van beslispunt 1 tot en met 4
Indien de voorbereidingskredieten niet worden verhoogd dan wel beschikbaar gesteld stagneert de versnelling én is er geen volledige dekking voor de mensuren die aangetrokken zijn om de beoogde versnelling te realiseren. Deze uren zullen dan ten laste komen van de exploitatie.

Ten aanzien van beslispunt 5
Indien dit budget niet beschikbaar wordt gesteld, kan geen onderzoek naar de mogelijkheden van flexwonen worden uitgevoerd. Mogelijk wordt daarmee een kans om de druk op de woningmarkt te verlichten gemist.

Voorgesteld besluit

Voorgesteld wordt

1. Het voorbereidingskrediet Vrouwenakker West te verhogen met € 205.000.

In het eerste kwartaal van 2022 is de ‘Visie op Wonen in Vrouwenakker 2025’ door de raad vastgesteld en is bij raadsbesluit een krediet beschikbaar gesteld voor de grondaankoop t.b.v. de ontsluiting. De vaststelling van deze visie, de geslaagde grondaankoop ten behoeve van de ontsluiting en de inmiddels geeffectueerde grondruil (waarmee de gemeentelijke eigendommen met elkaar zijn verbonden) maken het mogelijk om nu te starten met de uitvoeringsfase van Vrouwenakker West.

Voor Vrouwenakker West is het voornemen de gehele ontwikkeling van sanering, bouwrijp maken, bouwen van woningen, inrichten van infrastructuur en openbaar gebied op te dragen aan een marktpartij die uiteindelijk het openbaar gebied teruglevert aan de gemeente. Hiertoe wordt een nationale openbare aanbesteding georganiseerd in de vorm van een concurrentie gerichte dialoog die uit drie 3 fases bestaat: een selectiefase, een dialoogfase en een gunningsfase.

We verwachten met deze fase van aanbesteden door het aanboren van de creativiteit in de markt het mooiste plan voor Vrouwenakker West te kunnen realiseren tegen in ieder geval een kostendekkend bod. De uitgangspunten voor de aanbesteding zijn de reeds eerder genoemde ‘Visie op Wonen in Vrouwenakker-West 2025’, het geldend gemeentelijk beleid en de voorgeschreven eisen vanuit rijk, provincie, gemeente en waterschap.

Door de gekozen werkwijze komt er, zoals het er nu naar uitziet, geen gemeentelijke grondexploitatie maar worden de gronden na voorbereiding verkocht. Dit betekent dat het project langer doormiddel van een voorbereidingskrediet gefinancierd moet worden. Een nationale openbare aanbesteding (in de vorm van een concurrentie gerichte dialoog) vraagt veel voorbereiding en het doorlopen van de procedure vraagt veel menskracht en expertise en dus investering aan de voorkant. Met de huidige planning voor ogen voorziet het voorbereidingskrediet onvoldoende in de dekking hiervan. Daarom wordt een aanvullend voorbereidingskrediet aangevraagd.

2. <u>Het voorbereidingskrediet Vlinder/Dorpshart Ter Aar te verhogen met € 85.000.</u>

Voor de ontwikkeling van de Vlinder / het Dorpshart Ter Aar wordt door middel van een partnerselectie een samenwerkingspartner geselecteerd die samen met de gemeente en andere stakeholders een Masterplan gaat uitwerken. Aangezien de partnerselectie een nieuw instrument is, is voor de begeleiding van de procedure strategische, specialistische advisering noodzakelijk.

Voor de selectie maar ook voor het opstellen van het Masterplan zal de gemeente zelf voldoende uren en kennis beschikbaar moeten stellen om samen met de partner de integrale (her)ontwikkeling van de Vlinder / het Dorpshart tot een succes te maken. Naast interne kosten is het ook waarschijnlijk dat voor de haalbaarheidsstudie externe expertise wordt ingehuurd. De kosten hiervoor zullen worden gedeeld met de te selecteren partner.

Op dit moment wordt (omdat dit een belangrijke ontwikkeling binnen het totale plangebied is) gebruik gemaakt van het voorbereidingskrediet voor de Vlinderlocatie (huidige naamgeving voorbereidingskrediet) . Gezien de uitgevoerde werkzaamheden hiervoor, waaronder de sloop van de voormalige sporthal de Vlinder, is inmiddels de helft van dit krediet benut. Gericht op de haalbaarheidsfase die na de zomer van start gaat, is aanvullend krediet noodzakelijk (nieuwe naamgeving voorbereidingskrediet Vlinder/Dorpshart Ter Aar)

3. <u>Het voorbereidingskrediet voor Ter Aar Noordoost te verhogen met € 170.000.</u>

Het tot de gewenste ontwikkeling brengen van Ter Aar Noordoost is een complexe opgave. Uitdagende thema’s zijn bijvoorbeeld klimaatadaptatie, stikstof, bodemverontreiniging, bodemdaling, bouwen voor doelgroepen (zoals starters en ouderen) en de planning (hoge woningnood dus snelheid geboden). Er zijn ook locatie-overstijgende uitdagingen zoals de ontlasting van de Kerkweg en de relatie met het centrum van Ter Aar.

In eerste instantie (de initiatieffase) gaat het om het verkrijgen van een gelijk beeld van het project (resultaat) bij alle betrokkenen (organisatie, bestuur en stakeholders). Het verkrijgen van inzicht in de feiten, wat het probleem is, wat de doelen zijn en vooral: wat het resultaat wel en wat het resultaat niet zou moeten zijn. Hiertoe is het noodzakelijk een stakeholdersanalyse op te stellen en in gesprek te gaan met de grondeigenaren en andere stakeholders.

Tenslotte maar van groot belang, moet gezamenlijk met de grondeigenaren een samenwerkings-strategie worden ontwikkeld en overeengekomen. Het huidige voorbereidingskrediet is onvoldoende om de hiervoor in 2022 te maken kosten (uren, advies derde etc.) te kunnen dekken. Om de werkzaamheden tijdens de voorbereidingsfase voort te kunnen zetten, is aanvullend voorbereidingskrediet noodzakelijk.

4. Een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen voor het in ontwikkeling nemen van de locatie Langeraar Noordwest van € 80.000.

In 2020 is de grondexploitatie Langeraar Noordwest tijdelijk afgesloten, omdat de ontwikkeling op basis van de prioritering pas later aan de orde is. Daarbij is aangegeven de ontwikkeling in 2023 gestart zou worden met het opstellen van een totaalvisie op het dorp Langeraar.

Langeraar Noordwest is in het kader van het provinciaal Omgevingsbeleid aangeduid als te ontwikkelen locatie groter dan 3 hectare; het woningprogramma is door de provincie gedeeltelijk aanvaard (87 compensatiewoningen voor de Noordse Buurt). Dat betekent dat de provincie in beginsel geen bezwaren heeft tegen de ontwikkeling van een deel van de locatie Langeraar Noordwest.

Onze woningbouwambitie ten aanzien van Langeraar is echter groter. In 2022 willen we deze ambitie op haalbaarheid onderzoeken; noodzakelijk om conform toezegging in 2023 te kunnen starten met de totaalvisie op deze kern. We vragen daartoe een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen zodat het noodzakelijke onderzoek in 2022 kan worden uitgevoerd. Daarbij wordt ook rekening gehouden met kosten voor extern advies

5. Een krediet van € 45.000 beschikbaar te stellen voor het onderzoeken van de mogelijkheden van flexwoningen te realiseren voor diverse doelgroepen binnen de gemeente.

Flexwoningen zijn kleine woningen die stapelbaar, schakelbaar of splitsbaar zijn en voor tijdelijke bewoning worden gebruikt. Flexwoningen bieden de kwaliteit van permanente bewoning maar zijn verplaatsbaar. Flexwonen zorgt voor snelle woonoplossingen en ontwikkelt zich naast het reguliere huren en kopen tot een opkomend nieuw onderdeel van de woningmarkt. Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) wil de ontwikkeling van flexwonen stimuleren. Niet in de plaats van permanente nieuwbouw maar als aanvulling op de bestaande woningvoorraad. Flexwonen is een manier om op een relatief korte termijn te kunnen voorzien in (tijdelijke) woonruimte voor een mix van jongeren, statushouders, vluchtelingen, starters en andere spoedzoekers. Hiermee ontstaat (weer) ruimte op de woningmarkt.

Om de ontwikkeling van flexwonen te stimuleren, heeft het ministerie de stimuleringsmaatregelen Flexwonen opgesteld. Het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening zet in haar programma 2022-2026 in op het vergroten van het aantal op te leveren flexwoningen van 5.000 naar 15.000 per jaar. Het ministerie wil daarbij gemeenten ondersteunen; financieel en met hulp van specifieke oplossingen zodat onhaalbare projecten wel mogelijk worden. Daarbij wordt gebruik gemaakt van zogenoemde versnellingskamers en het expertteam Woningbouw.

Flexwonen / tijdelijke woningbouw telt niet mee in de plancapaciteit van de regio. Dit kan dus bovenop de woningbehoefte worden gerealiseerd, zonder dat dit iets doet met de toegestane woningvoorraadgroei. Bovendien zijn de te doorlopen procedures in de regel korter dan bij reguliere woningbouwprojecten.

Het college wil de mogelijkheden van flexwonen serieus onderzoeken. Biedt flexwonen mogelijkheden voor Nieuwkoop; wat zijn de kansen en belemmeringen en welke subsidiemogelijkheden zijn er? De hiervoor noodzakelijke uren zijn beschikbaar binnen de exploitatie (beleidsafdeling).

Het college wil echter ook concreet inzomen op de mogelijkheden voor Nieuwkoop en specifiek bezien of we een of meerder projecten met flexwoningen in onze gemeente gerealiseerd kunnen worden. Dat vraagt om een projectmatige benadering vergelijkbaar met een projectorganisatie die wordt opgezet voor het ontwikkelen van een reguliere (‘traditionele’) woonwijk; een projectorganisatie waarin

disciplines als procesmanagement, projectondersteuning, planeconomie, stedenbouw en juridische kennis en know-how worden samengebracht. Deze projectorganisatie zal worden opgezet binnen het projectbureau Woningbouw. Ter dekking van deze uren dient een budget beschikbaar gesteld te worden. In het vierde kwartaal van 2022 zal het resultaat aan de raad worden voorgelegd.

6. Begrotingswijziging nr. 2022-09 vast te stellen

Nr. 2022-09

Programma X € 1.000	Structurele doorwerking									
	2022		2023		2024		2025		2026	
	Lasten	Baten	Lasten	Baten	Lasten	Baten	Lasten	Baten	Lasten	Baten
1 Ruimtelijke ontwikkeling	45	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2 Ruimtelijk beheer	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-
3 Sociaal domein	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-
4 Bestuur en dienstverlening	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-
5 Bedrijfsvoering	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-
6 Algemene dekkingsmiddelen	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-
Saldo	45	0	0	0	0	0	0	0	-	-
Mutaties reserves										
1 Ruimtelijke ontwikkeling	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-
2 Ruimtelijk beheer	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-
3 Sociaal domein	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-
4 Bestuur en dienstverlening	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-
5 Bedrijfsvoering	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-
6 Algemene dekkingsmiddelen	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-
Saldo	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-
Totaal	45	0	0	0	0	0	0	0	-	-

Per saldo *)	45	0	0	0	0

*) Let op: Een 'min'teken betekent een voordeel

Kanttekeningen / risico's en beheersmaatregelen
De ter beschikking te stellen (extra) middelen worden ingezet om een versnelling van de woningbouwopgave te realiseren. Woningbouwontwikkeling is niet zonder risico's. Gedurende de ontwikkeling van de locaties worden de risico's regelmatig in kaart gebracht. Vervolgens worden hieraan beheersmaatregelen gekoppeld. Regelmatig wordt het optreden van risico's en het inzetten van beheersmaatregelen gemonitord. Zo nodig wordt extern (of collegiaal – bij andere gemeenten) advies gevraagd.

Financiële en Juridische gevolgen
De bedragen zijn geraamd om te voorzien in dekking van de kosten voor het huidige kalenderjaar. Op dit moment (bij schrijven van dit raadsvoorstel april 2022) is er nog geen sprake van een tekort op de drie voorbereidingskredieten maar die zullen bij voortzetting van de werkzaamheden dit kalenderjaar wel ontstaan.

Lopende dit jaar kan beter worden ingeschat hoe bij de betreffende drie projecten de gewenste versnelling verloopt, wanneer (als dat aan de orde is) grondexploitaties geopend kunnen worden (gebruikelijk is bij vaststelling van het bestemmingsplan) en welke aanvullende kredieten nog noodzakelijk zijn voor 2023 en verder. De projecten bevinden zich immers nu nog in de initiatief- (Langeraar Noordwest en Ter Aar Noordoost) of definitiefase (Vrouwenakker West en Vlinder/Dorpshart Ter Aar). Deze fasen kenmerken zich over het algemeen door een groot aantal variabelen (onzekerheden). Onze ambitie is om bij de begroting 2023 het noodzakelijke financiële inzicht in te geven.

Bijlagen: geen

Advies meningsvormende raad