

Voorstel aan de raad

Nummer: 226

Portefeuille: A. Elzakalai
Programma: 8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Taakveld: 8.2 Grondexploitatie (niet-bedrijventerreinen) en 8.3 Wonen en bouwen

Onderwerp: Effecten woningbouwversnelling

Voorgesteld besluit

1. €500k in 2022 van de gereserveerde middelen voor de intensivering van de woningbouwopgave vrij te geven voor uitbreiding van beleidscapaciteit om de planvorming van de versnellingsopgave op orde te krijgen.
2. €250k in 2022 van de gereserveerde middelen vrij te geven voor het doen van diverse onderzoeken en specialistische opdrachten ter ondersteuning van deze planvorming. En hiermee invulling te kunnen geven aan een eerste intensivering om te komen tot een gemiddelde productie van 1000 woningen per jaar.
3. Opdracht te geven voor het uitwerken van een voorstel bij de programmabegroting 2023-2027 voor de aanvullend benodigde (incidentele) middelen om te waarborgen dat planvorming ten behoeve van een productie van 1000 woningen per jaar gerealiseerd kan worden en hierbij gebruik te maken van de hernieuwde 50 woningennorm.

Urgentie Raad

Dit voorstel moet uiterlijk besloten zijn in de raadsvergadering van 5 juli 2022. Om de versnelling in de woningbouw productie te realiseren en vast te kunnen houden is op korte termijn aanvullende inzet van capaciteit noodzakelijk.

Voorgaande besluitvorming

Op 16 november 2022 is bij de programmabegroting via amendement A01 het volgende besloten: "Bijstelling 2 "capaciteitsbehoefte met onderbouwde voorstellen (incidenteel €750k in 2022 en incidenteel €500k in 2023) door het college die vooraf ter goedkeuring worden voorgelegd aan de raad.". Met dit raadsvoorstel wordt invulling gegeven aan dit besluit.

Inleiding

Bestuurlijk is overeen gekomen om een productie van 1000 woningen per jaar te realiseren. Om deze ambitie waar te kunnen maken zal de ambtelijke organisatie zich moeten ontwikkelen van een beheer naar een ontwikkelorganisatie. Dit gaat schoksgewijs. Vooruitlopend op nieuwe grondexploitaties, zodat ook in de komende jaren 1000 woningen per jaar kunnen worden gerealiseerd, is extra inzet op planvorming nodig.

Met de huidige grondexploitaties is het voor 2 jaar mogelijk 1000 woningen per jaar produceren. Om de productie na deze 2 jaar te kunnen waarborgen zal geïntensiveerd moeten worden op planvorming en voorbereiding om te komen tot een meerjarige woning productie van 1000 woningen per jaar.

De omslag naar een ontwikkelorganisatie vraagt naast meer inzet ook een heroverweging van de verhouding 'zelf doen of uitbesteding/inhuren'. De impact van de ambitie van een productie van 1000 woningen per jaar heeft daarmee een dubbel oprijvend effect van het aantal ambtenaren binnen de gemeentelijke organisatie.

U als gemeenteraad heeft in de begroting 2022-2025 voor 2022 750K en voor 2023 500K beschikbaar gesteld (incidenteel) voor de woningbouwversnelling. Om dit bedrag in te kunnen zetten is een aanvullend raadsbesluit nodig waarin de inzet van de middelen wordt onderbouwd. Hiervoor is een (risico)analyse uitgevoerd met wat de directe aanvullende inzet zou moeten zijn om de gewenste versnelling te kunnen realiseren. Om te kunnen beginnen met de woningbouwversnelling zal op korte termijn een besluit door de raad moeten worden genomen om de incidentele middelen beschikbaar te stellen.

Argumenten

1. €500k in 2022 van de gereserveerde middelen voor de intensivering van de woningbouwopgave vrij te geven voor uitbreiding van beleidscapaciteit om de planvorming van de versnellingsopgave op orde te krijgen.
2. €250k in 2022 van de gereserveerde middelen vrij te geven voor het doen van diverse onderzoeken en specialistische opdrachten ter ondersteuning van deze planvorming. En hiermee invulling te geven aan een eerste intensivering om te komen tot een gemiddelde productie van 1000 woningen per jaar.

1.1 & 2.1 Bij de Programma Begroting 2022-2025 is dit geld door uw raad gereserveerd.

De gemeenteraad heeft in de begroting 2022-2025 besloten om incidenteel €750k in 2022 en €500k in 2023 te reserveren voor de omslag naar een ontwikkelorganisatie. Om dit bedrag daadwerkelijk te kunnen gebruiken wordt met dit voorstel invulling gegeven aan een onderbouwing van de inzet van de middelen.

1.2 De gereserveerde middelen te gebruiken voor extra capaciteit en onderzoeksmiddelen.

Op zeer korte termijn is extra beleidscapaciteit nodig om de planvorming op orde te krijgen door het uitwerken van visies, stedenbouwkundige plannen en het opstellen van beleid rondom het behandelen van nieuwe initiatieven. Met behulp van deze documenten ontstaat een duidelijker beeld van de gewenste ontwikkelingen en kan sneller gebouwd worden. Om dit te kunnen realiseren is extra inzet benodigd van de volgende (niet limitatief opgenomen) functies: stedenbouwer, adviseur ruimtelijke strategie, beleidsmedewerker verkeer, planeconomen, vastgoedjuristen, bestemmingsplan jurist, extra inzit bouwmeester en projectsecretaris.

2.1 Daarnaast is een bedrag van €250k benodigd om diverse onderzoeken en specialistische opdrachten te kunnen uitzetten. Dit bedrag zal onder andere gebruikt worden voor het verbeteren van het gronduitgifte proces en het grondprijnsbeleid. Hiernaast zal dit bedrag gebruikt worden voor een onderzoek naar lab2 (Lelystad airport businesspark fase 2), een onderzoek naar locaties welke binnen een korte termijn kunnen worden ontwikkeld en diverse andere onderzoeken om tot grondontwikkeling te kunnen komen.

Met deze incidentele middelen wordt invulling gegeven aan een eerste intensivering om te komen tot een gemiddelde productie van 1000 woningen per jaar.

3. Opdracht te geven voor het uitwerken van een voorstel bij de programmabegroting 2023-2027 voor de aanvullende benodigde (incidentele) middelen om te waarborgen dat planvorming ten behoeve van een productie van 1000 woningen per jaar gerealiseerd kan worden en hierbij gebruik te maken van de hernieuwde 50 woningen norm.

3.1 Er zijn meer incidentele middelen nodig die niet ten laste van de grondexploitaties gebracht kunnen worden

Naast de investering op korte termijn is de verwachting dat ook voor 2023 en verder extra inzet op planvorming nog nodig is om de opmaat naar 1000 woningen per jaar te garanderen. Voor de exacte uitwerking is meer tijd nodig. De uitwerking hiervan zal in een voorstel bij de programmabegroting 2023-2027 uitgewerkt worden.

3.2 Deze 50 woningen norm is de Lelystadse vertaling van de landelijke plankostenscan.

Voor de berekening van de benodigde capaciteit voor de woningproductie wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde 50 woningen norm. Deze norm geeft weer hoeveel en welke ambtelijke inzet benodigd is om 50 woningen te kunnen produceren, dit per fase in de grondontwikkeling. Deze is onlangs herijkt omdat de oude 50 woningen norm niet meer aansloot bij de huidige grondontwikkeling. De nieuwe norm sluit beter aan bij de werkelijke capaciteit welke benodigd is voor een productie van 50 woningen en bij de landelijke plankostenscan. Diverse functies zijn toegevoegd en het aantal uren per functie is geactualiseerd. Deze nieuwe norm biedt hiermee een goed instrument om de benodigde capaciteit voor een productie van 1000 woningen per jaar te kunnen ramen.

Kanttekeningen

Het grootste risico is vertraging door aanpassingen binnen de grondexploitaties.

Elke aanpassing van het plan heeft een groot effect op het termijn waarbinnen het project en daarmee de woningbouw productie uitgevoerd kan worden.

Op dit moment is er veel verloop van personeel. Ook wordt er veel ingehuurd. Dit heeft als effect dat veel kennis buiten de organisatie ligt en verloren gaat als de medewerkers vertrekken. Ook brengt dit onnodig veel inefficiëntie mee in de vorm van het inwerken van deze medewerkers. Hiernaast brengt dit de stabiliteit van de productie in gevaar. Een wisseling van projectleiders binnen een project zorgt in de praktijk vaak voor vertraging van het project.

Groei van de stad heeft ook invloed op inzet van personeel en middelen op ander domeinen

De 50 woningen norm voorziet alleen in de benodigde capaciteit in het fysiek domein om de groei doelstelling te realiseren. De kanteling naar een ontwikkelorganisatie vraagt op korte termijn ook meer capaciteit en middelen voor de bedrijfsvoering. De voorbereiding van meer en grotere projecten vraagt bijvoorbeeld ook extra ondersteuning van control. Ook zullen met de groei van de formatie meer computers en telefoons benodigd zijn en zal extra inzet vanuit ICT, P&O en andere ondersteunende teams worden gevraagd.

De groei van de stad betekent ook dat binnen het sociaal domein de omvang van formatie en de benodigde middelen zal toenemen. Om dit in beeld te brengen wordt gewerkt aan een barcode.

Zo snel mogelijk starten met het aanpassen van de bestemmingsplannen Voor veel van de woningbouwlocaties moeten voordat gebouwd kan worden de bestemmingsplannen worden aangepast. Het aanpassen van een bestemmingsplan heeft een looptijd van minimaal 93 weken zonder beroep. Om deze reden is het van belang dat z.s.m. gestart kan worden met het aanpassen van de bestemmingsplannen zodat wij de gronden kunnen ontwikkelen als deze benodigd zijn.

Nu investeren in de voorbereiding van nieuwe plannen, visies en beleid is een voorwaarde voor het realiseren van 1000 woningen per jaar

Voor 2022 geldt dat wanneer het voorstel niet tijdig wordt ingediend en de onderbouwing onvoldoende wordt beoordeeld door de raad, een (deel) van de incidentele dekking onzeker is. Hiermee zal of vertraging ontstaan of een overschrijding van reguliere budgetten kunnen optreden. Dezelfde risico's gelden voor 2023 en verder wanneer niet tijdig een voldoende kwalitatief voorstel uitgewerkt kan worden bij de programmabegroting 2023 ev. Hiernaast zal de gewenste productie van 1000 woningen per jaar niet gerealiseerd kunnen worden zonder dat wij nu investeren in de voorbereiding van nieuwe plannen, visies en beleid.

Financiën

1. Het voor 2022 beklemden bedrag van € 750K wordt met dit besluit beschikbaar gesteld voor besteding in 2022 en als beschikbaar budget verwerkt in de begroting.
2. Het uitwerken van een voorstel voor de programmabegroting 2023-2027 heeft op dit moment geen financiële gevolgen.

Vervolg

Na besluitvorming zullen de vacatures worden uitgezet om zo het gewenste extra personeel in huis te halen ter vervanging van de bestaande inhuur.

Hiernaast zal begonnen worden met het uitwerken van voorstel voor de incidentele en structurele effecten van de woningbouwversnelling en bij de programmabegroting 2023-2025 aan u worden aangeboden.

Lelystad, 21 juni 2022

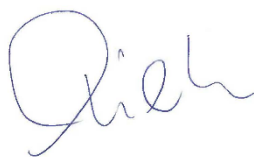
Het college van de gemeente Lelystad,

de secretaris,



A.N. van den Bergh

de burgemeester,



A.E.H. Baltus,