Startnotitie woningbouwopgave

Kenmerk:	GZDGCB128923/133375
Datum:	16 februari 2021
Status:	Definitief
Versie:	1.0

Inleiding

De druk op de woningmarkt in Culemborg is groot. Veel mensen willen een woning in Culemborg. Dat geldt voor mensen die al in Culemborg wonen en op zoek zijn naar een andere woning maar ook voor mensen van buiten onze gemeente die graag naar Culemborg verhuizen. Hierdoor staan we voor een grote woningbouwopgave. Uit woningmarktonderzoeken, zoals de Regionale Woonagenda Rivierenland 2020-2030, blijkt dat de prognose voor de huishoudensstijging in Culemborg groter is dan verwacht. Hierin staat Culemborg niet alleen, dit geldt voor veel gemeenten in en rondom de Randstad.

Het is van belang om als gemeente goed na te denken over ons antwoord op deze vraag naar woningen. De besluiten die we hierover nemen hebben gevolgen voor de toekomst van Culemborg, op ruimtelijk, sociaal en economisch gebied. Besluitvorming over hoe we omgaan met onze woningbouwopgave en welke locaties we bestemmen voor woningbouw moet op een zorgvuldige manier verlopen. Het is van belang dat we een gedragen proces doorlopen, waarin de gemeenteraad en het college op de juiste momenten hun politiek-bestuurlijke afwegingen en keuzes kunnen maken over de vraag welke stad Culemborg nu en in de toekomst wil zijn.

In deze Startnotitie woningbouwopgave beschrijven we het proces dat we in de komende periode willen doorlopen om tot goede keuzes te komen over hoe we omgaan met onze woningbouwopgave. We kiezen hierbij voor een startnotitie die aan de raad ter besluitvorming wordt aangeboden. Op deze manier heeft de raad de mogelijkheid om aan het begin van het proces richting mee te geven om zo te komen tot een breed gedragen antwoord op onze opgave op het gebied van woningbouw. Met deze startnotitie sluiten we aan bij de zaken die de raad het college in de afgelopen bijeenkomsten heeft meegegeven.

De voorliggende starnotitie laat zien dat we voor belangrijke vraagstukken staan, vraagstukken waarmee we belangrijke keuzes maken voor de toekomst van Culemborg. We zien er naar uit om dit proces in te gaan, met de gemeenteraad, inwoners en eenieder die zich betrokken voelt bij Culemborg.

Het college van Burgemeester en Wethouders

Inhoud

Inleiding 2

Aanleiding en voortraject 4

Maatschappelijk effect 5

Proces en resultaten 6

Communicatie en participatie 8

Risico's 9

Financiën ..... **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**

Bijlage 1 - Motie 'Betaalbaar, groen en passend wonen realiseren in Culemborg', dd 19-12-2019; (GZDGCB 128923/133395)

Bijlage 2 - Informatienotitie regionale woonagenda (GZDGCB91349/91515)

Bijlage 3 - Uitvoeringsagenda Wonen Culemborg (GZDGCB128923/133378)

Aanleiding en voortraject

De druk op de woningmarkt in Culemborg is erg groot. Dat heeft veel effecten. De prijs van woningen gaat omhoog, er ontstaan lange wachtlijsten voor huurwoningen en er zijn veel mensen geïnteresseerd in dezelfde woning. Het is vooral erg moeilijk om woningen te vinden in de sociale en middeldure prijsklassen. In het raadsprogramma is een onderzoek naar drie tot vijf nieuwe woningbouwlocaties opgenomen. Daarbij is ook specifiek aandacht gevraagd voor het ruimte bieden aan specifieke doelgroepen en aan innovatieve woningbouwconcepten, waarbij bewoners (meer) invloed hebben op de te bouwen woningen. De drie tot vijf woningbouwlocaties zouden bovenop het huidige woningbouwprogramma van de gemeente moeten komen. Deze opdracht heeft nog een nadere duiding gekregen met de Motie 'Betaalbaar, groen en passend wonen realiseren in Culemborg' (bijlage 1).

Op 14 september heeft het college inzicht gegeven in de huidige projecten en de woningbouwprognoses. Ook heeft zij aangegeven welke ontwikkellocaties al onderdeel van het woningbouwprogramma zijn en welke locaties, met bijbehorende kanttekeningen, eventueel nog ingezet kunnen worden voor de gevraagde drie tot vijf woningbouwlocaties. Tijdens deze bijeenkomst hebben we met u gedeeld dat de geprognotiseerde huishoudensstijging groter is dan verwacht, net zoals bij veel andere gemeenten in en rondom de Randstad. Daardoor is de druk op de Culemborgse woningmarkt groot. In een tweede werksessie op 14 december heeft u het college richting gegeven voor deze voorliggende startnotitie, door te reflecteren op een aantal uitgangspunten.

De resultaten van het recent uitgevoerde Regionaal woningbehoefteonderzoek 2019 zijn afgestemd met de provincie Gelderland en opgenomen in de regionale woonagenda. Op 11 november bent u hierover geïnformeerd via een informatienotitie (GZDGCB91349/ 91515, bijlage 2). Passend bij de Culemborgse ambitie leggen we als regio de nadruk op vijf thema's: continuïteit in de productie, betaalbaarheid van het wonen, flexibiliteit op de woningmarkt, wonen met zorg en een duurzame woningvoorraad. Voor de gemeente Culemborg is een programma met een bandbreedte van 1.250 - 2.000 nieuw te bouwen woningen tot 2030 opgenomen. Waarbij 1.250 het absolute minimum is en er aan de situatie op de woningmarkt in Culemborg (druk, prijzen, etc.) niks verandert en waarbij 2.000 de woningbehoefte tot 2030 is op basis van prognoses en demografie. De prognoses geven aan dat ook na 2030 het aantal huishoudens nog blijft groeien.

Besluitvorming over hoe we omgaan met onze woningbouwopgave en welke locaties we bestemmen voor woningbouw moet op een zorgvuldige manier verlopen. Het is van belang dat we een gedragen proces doorlopen, waarin de bewoners uit de stad op tijd hun input kunnen geven en raad en college op de juiste momenten hun politiek-bestuurlijke afwegingen en keuzes kunnen maken. Natuurlijk willen we ook de resultaten van de eerder doorlopen participatieprocessen voor de stadsvisie en de verschillende recent vastgestelde beleidsstukken een plek geven. In een tweede werksessie op 14 december heeft u het college richting gegeven voor dit proces, door te reflecteren op een aantal uitgangspunten. Deze zijn verwerkt in deze startnotitie.

Maatschappelijk effect

In het vorige hoofdstuk is duidelijk gemaakt welke vraag op het gebied van woningbouw op Culemborg af komt. Dit betekent dat keuzes gemaakt moeten worden die grote maatschappelijke effecten hebben. Daarom is het van belang om een zorgvuldig besluitvormingsproces te doorlopen bij het maken van keuzes over onze woningbouwopgave.

Vormgeven aan onze woningbouwopgave heeft natuurlijk allereerst effecten op het gebied van volkshuisvesting. Door nieuwe woningen te bouwen bieden we Culemborgers de mogelijkheid om een passende, betaalbare nieuwe woning in Culemborg te vinden. Daarnaast bieden we een plek aan meer mensen die graag in Culemborg willen wonen.

Naast effecten op het gebied van volkshuisvesting heeft het vormgeven van onze woningbouwopgave ook gevolgen op diverse andere gebieden. De keuze om woningen te bouwen heeft bijvoorbeeld ruimtelijke effecten. Als we er voor kiezen om op een locatie woningen te bouwen, betekent dit dat deze ruimte niet meer beschikbaar is voor andere zaken die om ruimte vragen, zoals ruimte voor water, groen of verkeer. Substantiële woningbouwprojecten kunnen de omgeving, het gebruik en de beleving ervan, veranderen. Het bouwen van woningen heeft ook effecten op het voorzieningenniveau en de economie van onze stad. Meer huizen betekent tenslotte meer inwoners die gebruik maken van de Culemborgse voorzieningen en winkels. Dat is goed voor beide, door de huishoudensverdunning zou het aantal gebruikers anders mogelijk afnemen en zouden de voorzieningen in Culemborg dus onder druk komen te staan. Daarnaast kan het bouwen van nieuwe woningen sociale gevolgen hebben, bijvoorbeeld doordat in een wijk woningen voor verschillende levensfasen beschikbaar zijn en mensen in hun eigen wijk kunnen blijven wonen. Of doordat in projecten ruimte wordt gereserveerd voor zorgwoningen.

Ook het niet bouwen van woningen heeft gevolgen. De huishoudensverdunning gaat wel door, met de bijbehorende vraag naar andere woningen. Omdat de Culemborgse woningmarkt niet op zich staat zijn de gevolgen ook afhankelijk van wat onze omgeving doet.

Het is niet mogelijk om besluiten te nemen over woningbouw zonder integraal te kijken naar de maatschappelijke en ruimtelijke effecten van verschillende ontwikkelingen die om ruimte vragen. Dit maakt dan ook dat we er voor kiezen om een integraal proces te doorlopen waarin keuzes en effecten op de verschillende gebieden (of beleidsthema's) tegen elkaar afgewogen worden en waarin we besluiten nemen aan de hand van het antwoord op de vraag 'Welke stad we willen zijn?'.

Proces en resultaten

In de komende anderhalf jaar doorlopen we een proces dat moet leiden tot besluiten over hoe we omgaan met onze woningbouwopgave. Aan het eind van het proces moet dit dus leiden tot een aangepast woningbouwprogramma, inclusief financiële onderbouwing. Dat laatste doen we in het meerjarenprogramma voor onze grondexploitaties (deel III), waarmee we een antwoord geven op de woningbouwopgave en de bijbehorende financiële aspecten.

Zoals in het vorige hoofdstuk al beschreven, vinden we het van groot belang om integrale keuzes te maken over welke (woon-) stad we willen zijn. Deze keuzes vormen een afwegingskader voor de concrete keuzes ten aanzien van de woningbouwopgave. De keuze wat voor (woon-) stad we willen zijn wordt gemaakt tijdens het opstellen van de een omgevingsvisie. De omgevingsvisie is de integrale langetermijnvisie voor de fysieke omgeving van onze stad. Hierin krijgen de verschillende ontwikkelingen die vragen om ruimte in Culemborg een plek. We kiezen ervoor om geen apart eerste deel van een omgevingsvisie op te stellen voor het onderdeel wonen, zoals we eerder wel overwogen. We zijn tot de conclusie gekomen dat dit onvoldoende recht doet aan de gewenste integraliteit van de omgevingsvisie.

Dit betekent dat we onze omgevingsvisie opstellen op de “normale” manier. We zullen hiervoor een zorgvuldig, integraal proces vormgeven, waarbij volop ruimte is voor participatie van inwoners van Culemborg. De omgevingsvisie gaat tenslotte over de (ruimtelijke) toekomst van Culemborg. Wij maken voor het opstellen van deze visie dan ook graag gebruik van de kennis, beelden en visies van onze inwoners.

Het is de planning dat we nog deze bestuursperiode een eerste concept van de omgevingsvisie afronden. Vervolgens zal na de gemeenteraadsverkiezingen van 2022 het definitieve concept van de omgevingsvisie worden afgerond en ter besluitvorming aan college en raad worden voorgelegd. Dit biedt de nieuwe raad en college de mogelijkheid om de omgevingsvisie aan het begin van de bestuursperiode vast te stellen en daarmee onder meer richting te geven aan de woningbouwopgave van onze gemeente. We vinden het belang om dit aan het aan het einde van de huidige en het begin van een nieuwe bestuursperiode te doen. Zo zet de huidige raad de lijnen uit en bepaalt de nieuwe raad de nadere meerjarige richting van de fysieke ontwikkeling van Culemborg waarmee hij zelf moet werken.

Het proces voor het opstellen van de omgevingsvisie wordt nog nader uitgewerkt. Ook wordt een bureau gezocht dat ons hierin kan begeleiden. We zoeken een bureau met een werkwijze die aansluit bij de Culemborgse aanpak en een zorgvuldig participatieproces kan inrichten. Hierover wordt, wanneer het bureau gestart is, een aparte startnotitie aan de raad voorgelegd.

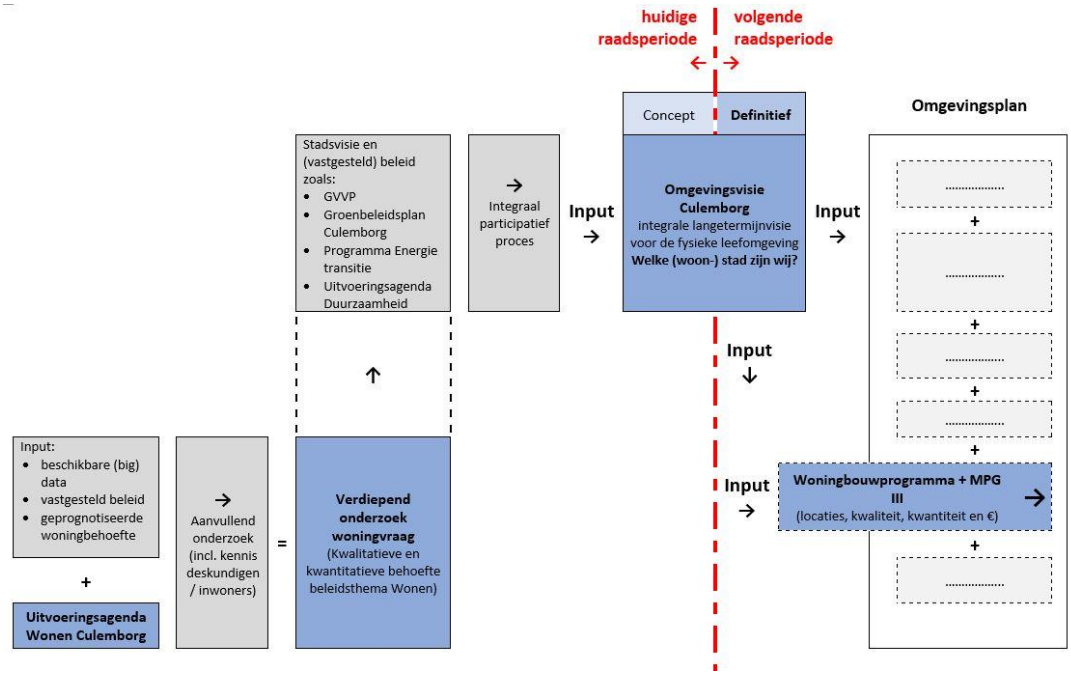
Verschillende documenten die als input voor de omgevingsvisie gebruikt worden zijn in de afgelopen periode door de raad vastgesteld. Dit geldt bijvoorbeeld voor de stadsvisie, het GVVP, het Groenbeleidsplan, het Programma Energietransitie en de Uitvoeringsagenda Duurzaamheid. Deze vastgestelde beleidsstukken zijn gemaakt na een zorgvuldig participatieproces. In de omgevingsvisie worden, op basis van de doelen die de gemeenteraad voor onze stad bepaalt, de verschillende beleidsvisies in relatie tot elkaar- en tot deze doelen geplaatst.



Voor het onderdeel wonen is de Woonvisie Culemborg 2017-2026 beschikbaar. Kwalitatief sluit deze goed aan bij het huidige raadsprogramma en genoemde moties. Op dat vlak geeft hij voldoende richting, maar kwantitatief is hij niet meer up to date. Ook hebben we wat aanvullende vragen over specifieke doelgroepen (extramuralisatie, CPO's, senioren zorgwoningen) en over hoe we die het beste kunnen faciliteren. Daarom zullen we in de komende periode een verdiepend onderzoek naar de woningvraag uitvoeren waarin de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte nader wordt gespecificeerd. Voor dit behoefteonderzoek maken we gebruik van big data, vastgesteld beleid, de geprognotiseerde woningbehoefte en aanvullend onderzoek, inclusief de kennis en input van deskundigen en inwoners van onze stad. Dit alles moet leiden tot een resultaat dat duidelijk inzicht geeft in de woningvraag in Culemborg. Niet (alleen) de vraag zoals die op dit moment bestaat; in het onderzoek wordt ook rekening gehouden met de demografische ontwikkelingen (bijvoorbeeld op het gebied van aantal inwoners, leeftijdsopbouw, huishoudenssamenstelling, e.d.). Deze vraag wordt gerelateerd aan de afspraken die in de Regionale Woonagenda zijn gemaakt met de regio en de provincie. Dit totaal wordt dan weer als input gebruikt voor de omgevingsvisie zodat met behulp van deze omgevingsvisie een keuze kan worden gemaakt hoe we invulling geven aan de vraag naar woningen die in het onderzoek verder uitgewerkt en zichtbaar geworden zijn.

In de periode waarin wordt gewerkt aan deze documenten op basis waarvan we keuzes gaan maken voor de woningbouw op langere termijn, wordt er natuurlijk ook gewoon nog gebouwd in Culemborg. De huidige woningbouwplannen zijn bij elkaar gebracht in de Uitvoeringsagenda Wonen Culemborg, die als bijlage 3 bij dit stuk is opgenomen. In deze uitvoeringsagenda maken we ook zichtbaar op welke plekken en bij welke ontwikkelingen mogelijk een versnelling of een intensivering te realiseren is en wat de bijbehorende aandachtspunten zijn.

De zaken die hierboven zijn beschreven, worden samengevat in onderstaand schema:



Communicatie en participatie

We vinden het van groot belang om bij het opstellen van de omgevingsvisie een zorgvuldig en gedragen participatieproces te doorlopen, zodat inwoners kunnen meedenken over de koers van onze omgevingsvisie. Zoals eerder in deze startnotitie aangegeven wordt voor de omgevingsvisie nog een aparte startnotitie opgesteld. Hierin wordt nader invulling gegeven aan de manier waarop communicatie en participatie plaatsvindt bij het opstellen van de omgevingsvisie.

In de komende periode wordt naast de omgevingsvisie ook gewerkt aan het Verdiepend onderzoek woningvraag. Het verdiepend onderzoek vraagt niet om bijzondere vormen van participatie op communicatie. Wel willen we resultaten uit het data-onderzoek toetsen en inkleuren met deskundigen / kennis uit de stad.

De Uitvoeringsagenda Wonen Culemborg geeft een totaaloverzicht van welke projecten we aan werken. Het is dus een informatief stuk. Deze informatie zullen we ook op de website beschikbaar stellen. We zullen aandacht besteden, via de gemeentelijke communicatiekanalen, aan de uitvoeringsagenda met als doel de noodzaak van het bouwen van woningen zichtbaar te maken en de bewoners te informeren over hoe veel we al doen.

Bij lopende en nieuwe projecten is het uiteraard van belang om goed te communiceren over de ontwikkelingen met direct omwonenden van een ontwikkellocatie en hen de gelegenheid te geven mee te denken over de uitvoering van de betreffende projecten. Hier geven we bij de uitvoering van deze projecten dan ook invulling aan.

Risico's

Openbaarheid versus invloed
Bij het maken van de omgevingsvisie gaan we met de stad in gesprek over wat onze inwoners belangrijk vinden in hun leefomgeving. Daarbij zullen ook dilemma's aan de orde moeten komen, waaronder het vraagstuk op wat voor plekken nieuwe woningen gebouwd kunnen worden en in hoeverre verdichting mogelijk is. Tijdens het opstellen van de omgevingsvisie worden geen besluiten genomen over specifieke te ontwikkelen locaties en / of te realiseren woningbouwopgaven maar over de doelstellingen die we als stad willen behalen en de principes / uitgangspunten voor de wijze waarop wij Culemborg verder gaan ontwikkelen. Het kan zijn dat aan de hand van het proces conclusies getrokken kunnen worden op basis waarvan marktpartijen het risico nemen vooruitlopend op besluiten over specifieke projecten en te volgen grondbeleid een grondpositie in te gaan nemen. Dat kan dan de mogelijkheden voor de ontwikkelingen van deze projecten mogelijk beperken. Er moet immers met de (financiële) belangen van een partner rekening gehouden worden.

Tempo maken versus realiseren visie
Het college is op dit moment op een groot aantal locaties bezig met woningbouwontwikkelingen. Daarbij versnelt en intensiveert het waar mogelijk. Zie hiervoor de uitvoeringsagenda wonen. Op een aantal locaties is het college nog niet gestart, deels vanwege het feit dat er geen onuitputtelijke ambtelijke capaciteit is om nog meer projecten op te pakken dan dat we nu al doen. Een andere belangrijke reden om nog niet te starten met de ontwikkeling van beschikbare gemeentelijke gronden is dat de gemeente nog maar een beperkte hoeveelheid grond in eigendom heeft. Op eigen grond kan zij maximaal haar gewenste doelen bereiken. De gewenste doelen worden in de omgevingsvisie verder uitgewerkt / bepaald en van een afwegingskader voorzien. Zo is bijvoorbeeld het realiseren van een, naar verwachting gewenst, CPO-project eenvoudiger op gemeentegrond. Wellicht volgt uit de omgevingsvisie dat sommige locaties mogelijk beter ingezet kunnen worden voor andere doelen dan woningbouw, bijvoorbeeld klimaat adaptieve maatregelen.

Doorlooptijd woningbouwprojecten
Uit ervaring (bij verschillende gemeentes) blijkt dat de minimale doorlooptijd van een woningbouwproject waarvoor het bestemmingsplan gewijzigd moet worden zo'n 7 jaar is. Veel projecten hebben zelfs een langere doorlooptijd. Een zorgvuldig (vaak langdurig) participatietraject vermindert het risico op procedures achteraf maar kan het nooit wegnemen. Ook het realiseren van innovatieve woningbouwconcepten heeft invloed op de doorlooptijd van de ontwikkeling. Het opstarten van nieuwe projecten levert dus de komende jaren geen verlichting op de woningmarkt op. Die zal vooral uit lopende projecten en kleinere initiatieven moeten komen. Tijdig starten van projecten is wel van groot belang om zo een gat in de tijd tussen bestaande en toekomstige projecten te voorkomen.

Scherpte van de omgevingsvisie
De omgevingsvisie wordt een stuk waarin een beeld ontstaat van Culemborg als leef- en woonstad, als stad om in te werken, naar school te gaan en te recreëren. Er worden doelen gesteld op basis waarvan afgewogen keuzes gemaakt kunnen worden. De Culemborgse behoefte aan woningen is groot. Wanneer de raad daar (deels) invulling aan wil geven, zal dat vragen om rigoureuze ingrepen in de ruimtelijke opbouw van Culemborg. Het is van belang dat de omgevingsvisie daar voldoende richting in / handvatten voor zal geven. Dat zal op doelenniveau geen eenvoudige opgave worden. Om dat risico te beheersen zal de concreetheid / werkbaarheid van het afwegingskader bij de opdrachtomschrijving van en sturing op de omgevingsvisie een belangrijk onderdeel moeten zijn. Ook bij de besluitvorming zal hier rekening mee moeten worden gehouden.

Financiën

Het regisseren van onze woningbouwopgave is en intensief 2 jaar durend traject met als eindresultaat documenten die als basis dienen voor de verdere ontwikkeling van onze stad. Het geeft ook richting aan de wijze waarop wij invulling geven aan onze woningbouwopgave. Het vraagt om specifieke deskundigheid op het gebied van woningvraag-onderzoeken, planologie en stedenbouw, om heldere en toegankelijke communicatie, een stevige juridische basis en het regisseren van een zorgvuldig participatie- en besluitvormingsproces. Het maken van een omgevingsvisie was al opgenomen in de reguliere begroting van de gemeente, evenals het opstellen van een meerjarenprogramma grondexploitaties. Voor de overige kosten is extra budget noodzakelijk. Per onderdeel geven we een korte toelichting op de extra kosten:

Verdiepend woningvraagonderzoek
Het verdiepend woningvraagonderzoek is een opdracht die door een extern deskundig onderzoeksbureau wordt uitgevoerd. Het vraagt ook om extra ambtelijke inzet (o.a. aansturing van de opdracht, inbrengen van lokale input en deskundigen), meer dan met de bestaande formatie gerealiseerd kan worden. We vragen voor dit onderzoek **€ 77.000,-** extra budget voor zowel het onderzoek, als voor de bijbehorende ambtelijke inzet.

Uitvoeringsagenda
De realisatie van woningbouwprojecten, en daarmee ook het grootste deel van de uitvoeringsagenda, wordt gedekt uit de grondexploitaties en uit kostenverhaal. Gedurende het jaar werken we ook aan het verbeteren van onze processen en aan het opstellen en verbeteren van basisstukken (bijvoorbeeld standaardovereenkomsten). We willen dit verbeterproces versnellen door hier éénmalig op in te zetten. We doen dat met de inhuur van een procesdeskundige en een jurist om zo de totale toolbox voor stedelijke ontwikkeling en RO te updaten. Daarmee versnellen we vervolgens ook de lopende projecten, en maken we ons proces ook inzichtelijker voor partners, omwonenden en gemeenteraad. De kosten hiervoor bedragen **€ 31.000,-** en staan geraamd bij het onderdeel uitvoeringsagenda.

Opstellen woningbouwprogramma
Na het vaststellen van de omgevingsvisie maken we een nieuw woningbouwprogramma (2022-2030). Daarbij werken we het woningbouwprogramma verder uit dan normaal: er zal door een planoloog / stedenbouwkundige een kaart worden gemaakt met alle woningbouwlocaties en per locatie een geprognotiseerd programma (wonen en overige functies), bebouwingsdichtheid, bouwhoogtes en -massa's. Per locatie worden ook specifieke opgaven of belangrijke uitgangspunten benoemd. De verwachting is dat dit geen eenvoudige opgave zal zijn. Hier zal extra aandacht aan communicatie en juridische ondersteuning noodzakelijk zijn. We houden rekening met de inhuur van een planoloog / stedenbouwkundige voor dit traject, uitvoerende communicatiecapaciteit en juridische ondersteuning. We ramen de kosten hiervoor op **€ 195.000,-.**

Overall procesregie
Het is van belang dat het werken aan deze totale opgave niet ten koste gaat van de uitvoering van de reguliere werkzaamheden en lopende projecten. Dat zou bijvoorbeeld direct vertragend werken op de werkzaamheden uit de uitvoeringsagenda. Daarom vragen we ook extra capaciteit aan voor procesregie en voor juridisch-, financieel- en communicatieadvies (en uitvoering). Het gaat om extra ambtelijke capaciteit die ingehuurd wordt om deze opgave te realiseren. Ook vaste medewerkers zullen aan deze opgave meewerken. Waar dat leidt tot een substantiële extra belasting van deze vaste medewerkers wordt uit dit budget ten behoeve van de voortgang van de reguliere werkzaamheden en lopende projecten vervanging geregeld. We hebben deze kosten geraamd op **€ 295.000,-**.

Onderstaand is een totaaloverzicht gegeven met het benodigde budget per activiteit:

Budgetaanvraag	**Externe opdracht**	**Inhuur extra formatie**	**Communicatie-middelen**	**Totaal**
Verdiepend woningvraag onderzoek	€ 40.000	€ 32.000	€ 5.000,-	**€ 77.000,-**
Uitvoeringsagenda Wonen Culemborg		€ 26.000	€ 5.000	**€ 31.000,-**
Opstellen woningbouwprogramma (loopt door tot zomer '22)	€ 60.000	€ 125.000	€ 10.000	**€ 195.000,-**
Regie op de totale opgave, besluitvorming, juridische en financiële ondersteuning, communicatie (feb 21 t/m zomer '22)	-	€ 280.000	€ 15.000	**€ 295.000,-**
Totaal:				**€ 598.000,-**

Deze totale kosten à **€ 598.000,-** kunnen niet aan één ruimtelijke ontwikkeling of project worden gerelateerd. Deze kosten mogen niet uit de grondexploitaties of het voorbereidingskrediet voor nieuw op te starten projecten worden gedekt. Uiteindelijk komt deze inzet wel grotendeels ten goede aan nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en projecten, waarvan de resultaten in de reserve grondexploitatie worden verrekend. Het voorstel is dan ook om deze middelen van 598.000 te dekken uit de reserve grondexploitatie.

Er is in deze raming geen rekening gehouden met eventueel te kiezen grondbeleid en de uitvoering daarvan (zoals bijvoorbeeld de verwerving van gronden). Mocht dat op een later moment in beeld komen, dan wordt een dergelijk besluit met bijbehorende kosten apart inzichtelijk gemaakt.