Raadsvoorstel

Onderwerp:	Startnotitie Woningbouwopgave
Portefeuillehouder:	M. Wichgers
Datum college besluit:	16 februari 2021
Behandelend ambtenaar:	S.Bosman, A.L. Vader
Registratienummer:	GZDGCB128923/130577

Inleiding:

De druk op de woningmarkt in Culemborg is groot. Veel mensen willen een woning in Culemborg. 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 grote 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. Welk proces we hiervoor gaan doorlopen is uitgewerkt in een startnotitie die ter besluitvorming aan de gemeenteraad wordt aangeboden. Als bijlage bij dit voorstel is daarnaast de Uitvoeringsagenda Wonen Culemborg opgenomen, waarin wordt aangegeven aan welke woningbouwprojecten op dit moment wordt gewerkt en wat het college doet om de projecten te versnellen.

Het is de eerste keer dat een startnotitie in deze vorm aan de gemeenteraad wordt voorgelegd. Het is de bedoeling om dit vaker te gaan doen bij grote onderwerpen, om daarmee de raad in de gelegenheid te stellen bij de start van een proces al richting mee te geven voor het proces waarvoor een startnotitie is geschreven.

Voorstel Raadsbesluit

De gemeenteraad van Culemborg besluit:

1. De Startnotitie woningbouwopgave (GZDGCB128923/133375) vast te stellen.
2. De kosten hiervoor à € 598.000,- te dekken uit de reserve grondexploitaties;

Argumenten:

Keuzes op het gebied van woningbouw hebben diverse maatschappelijke effecten. 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 ervoor kiezen om een integraal proces, waarin keuzes en effecten op de verschillende beleidsthema's tegen elkaar afgewogen worden, te doorlopen. In dit proces nemen we besluiten aan de hand van het antwoord op de vraag 'Welke stad we willen zijn?'. We stellen dus eerst de omgevingsvisie op voordat we verder antwoord geven op de vraag of we nieuwe locaties voor woningbouw willen bestemmen.

In de Startnotitie woningbouwopgave beschrijven we het proces dat we in de komende periode willen doorlopen om tot onderbouwde keuzes te komen hoe we omgaan met onze woningbouwopgave. Met het vaststellen van deze startnotitie heeft de gemeenteraad 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 heeft meegegeven in de afgelopen bijeenkomsten over woningbouwlocaties.

Kanttekeningen:

Het voorgestelde proces uit de startnotitie bevat een aantal risico's die ook worden toegelicht. Met het proces dat in de startnotitie is beschreven kiezen we voor zoveel mogelijk openbaarheid. Dat heeft gevolgen voor de invloed die de gemeente heeft op eindresultaat; die neemt af. Een belangrijk onderdeel van het proces uit de startnotitie is het opstellen van een omgevingsvisie. Dit document vraagt om een bepaalde scherpte zodat in een later stadium aan de hand hiervan integrale, heldere besluiten genomen kunnen worden. Deze kanttekeningen zijn nader uitgewerkt in de startnotitie.

Kosten, Baten, Dekking:

Het regisseren van dit totale proces is een grote klus. Een substantieel deel van deze opgave zijn onderdeel van de reguliere werkzaamheden van onze organisatie en is dus meegenomen in de teamplannen. Maar de opgave is – door de toegenomen vraag naar woningen – groter dan past binnen de reguliere werkzaamheden.

De realisatie van woningbouwprojecten, en daarmee ook het grootste deel van de uitvoeringsagenda, wordt gedekt uit de grondexploitaties.

Het is van belang dat deze inzet niet ten koste gaat van de reguliere werkzaamheden en projecten, want dat zou direct vertragend werken voor de uitvoeringsagenda. In de startnotitie is aangegeven welke activiteiten er binnen de reguliere begroting van de gemeente worden uitgevoerd, en voor welke activiteiten extra budget nodig is.

De totale extra kosten voor dit proces à **€ 598.000,-** zijn niet direct te relateren aan een specifieke ontwikkeling, en kunnen dus niet uit de grondexploitatieprojecten of het voorbereidingskrediet voor nieuw op te starten projecten worden gedekt. Voorgesteld wordt om deze kosten beschikbaar te stellen voor het proces, en te dekken uit de reserve grondexploitatie.

Personele en/of Juridische gevolgen:

Hiervoor is al benoemd dat dit proces een grote klus is voor onze werkorganisatie. De huidige woningbouwopgave mag hier niet onder leiden, evenals de implementatie van de omgevingswet en de energietransitie. Daarnaast spelen en nog diverse andere opgaven die dit jaar door moeten gaan. Daarom is het noodzakelijk dat er voor deze opgave extra capaciteit ingehuurd kan worden. Daarom wordt er een substantieel, eenmalig budget aangevraagd. Er wordt een mix gemaakt van vaste medewerkers en ingehuurde medewerkers, om te zorgen dat de kennis van de stad, het bestaande beleid, maar ook frisse inzichten een plek krijgen in dir proces. En om te zorgen dat de opgedane kennis en ervaringen aan het eind geborgd zijn.

Het maken van een omgevingsvisie heeft op zich geen juridische gevolgen. In dit geval is onze omgevingsvisie ook het kader om eventuele nieuwe ontwikkelingen, of ontwikkelingen met een ander ruimtelijk kader, te kunnen starten. Dat maakt dat de omgevingsvisie een goede basis moet zijn om latere besluiten te kunnen nemen en onderbouwen. Omdat dit zorgvuldig moet gebeuren, binnen de nieuwe werkwijze die de omgevingswet met zich meebrengt, is het van belang dat ook de juridische basis van het stuk voldoende geborgd is. Hiervoor is dan ook extra aandacht.

Communicatie en Burgerparticipatie:

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 inhoud van onze omgevingsvisie. Voor de omgevingsvisie wordt nog een aparte startnotitie opgesteld. Hierin wordt nader invulling gegeven op de manier waarop communicatie en participatie plaatsvindt bij het opstellen hiervan.

Bij lopende en nieuwe woningbouwprojecten is het uiteraard van belang om goed te communiceren over de ontwikkelingen met direct omwonenden van die specifieke locatie en hen de gelegenheid te geven mee te denken over de invulling van de betreffende projecten. Bij ieder project wordt daar op een passende manier invulling aan gegeven, afhankelijk van de rol van de gemeente, de opgave en de wijze waarop bewoners betrokken willen en kunnen zijn. U kunt hiervoor – bij ieder nieuw project - kaders meegeven bij het vaststellen van een uitgangspuntennotitie.

Wanneer de gemeente faciliterend optreedt worden in een overeenkomst afspraken gemaakt over communicatie en participatie.

Bijlagen:

- GZDGCB128923/133375 Startnotitie woningbouwlocaties
- GZDGCB128923/133378 Uitvoeringsagenda Wonen Culemborg

Raadsbesluit

Registratienummer: GZDGCB/128923/130577

De gemeenteraad van Culemborg besluit;

1. De startnotitie woningbouwlocaties (GZDGCB128923/133375) vast te stellen;
2. De geraamde kosten te dekken uit de reserve grondexploitatie.

Aldus besloten in de vergadering van de Raad,

Gehouden op 18 maart 2021.

De griffier	De voorzitter
A.N. van Aarsen	G. van Grootheest