

BIJLAGE CAPACITEIT VERSNELLING WONINGBOUW

01. Algemeen:

Rijk, provincie en gemeente staan voor een forse woningbouwopgave om op korte en langere termijn in voldoende mate in huisvesting te voorzien. Dat geldt ook in onze gemeente. Concreet hebben we tot en met 2030 in ieder geval een opgave tot het bouwen van meer dan 2600 woningen. Opgebouwd uit én de reguliere vraag (gebaseerd op de provinciale prognose) en de vraag vanuit de komst van het LPM.

Die 2600 woningen worden voor het overgrote deel gerealiseerd in als project op te pakken woningbouwlocaties. Deze locaties zijn te verdelen in:

- Reeds opgestarte woningbouwprojecten, waaronder de grotere locaties Blauwe Hoef (Klundert) en Willemstad Oost.
- De versnellingsopgave in Zevenbergen
 - o Zevenbergen Noord (circa 250 - 500 woningen)
 - o Zevenbergen Oost (circa 1000 woningen)
- En drie nieuw op te pakken woningbouwprojecten in de kernen Moerdijk (Kon. Haakonstraat). Fijnaart (ZNS terrein) en Zevenbergen (IJshof). Dit op basis van genomen collegebesluiten in 2021.

Het gaat niet enkel om meer, maar vooral om sneller realiseren van woningbouw. Waar de gemiddelde jaarproductie het afgelopen decennium tussen de 80-100 woningen lag (conform de toen geldende opgave). Ligt er nu de opgave om deze productie de komende 10 jaar te verhogen naar gemiddeld meer dan 200 woningen per jaar. Die langdurige extra opgave vraagt een gemeentelijke organisatie die hier gereed voor is. Met dit voorstel wordt daarvoor een belangrijke basis gelegd. Op dit moment piept en kraakt het in de organisatie. Staan onze medewerkers, als ons belangrijkste kapitaal, al gedurende lange tijd onder grote druk. En neemt de schaarste op de arbeidsmarkt steeds verder toe. Willen we de woningbouwopgave op een voor de organisatie duurzame manier realiseren, dan vraagt dat nu investeren in extra mensen. In de wetenschap dat we met de huidige opgave ook de komende tien jaar nog ontwikkelgemeente zullen zijn.

02. Wat regelen we met dit voorstel:

Met dit voorstel brengen we allereerst de basis op orde, we zorgen voor voldoende capaciteit voor alle lopende projecten die invulling geven aan onze woningbouwopgave. De lopende projecten zijn bemenst, maar met de kanttekening dat er op een aantal gebieden structureel een capaciteitstekort is. Concreet advisering groen, water, verkeer, grondexploitatie, projectondersteuning, communicatie, een contractjurist en adviseurs ruimtelijke ordening en stedenbouw. Dat belemmert de voortgang in de nu lopende projecten en zit daarmee de beoogde verhoging in de woningbouwproductie in de weg. Een deel van die tekorten zijn met tijdelijke oplossingen ingevuld. De doorkijk met de opgave van 2600 woningen tot 2030 leidt tot de conclusie dat de gemeente Moerdijk ook de komende 10 jaar een ontwikkelgemeente zal zijn. Dat noopt tot het structureel op orde brengen van de capaciteit. In dit voorstel zit ook de ambtelijke capaciteit die nog nodig is om de drie genoemde extra woningbouwprojecten volledig te realiseren.

Daarnaast bevat dit voorstel de capaciteit om de volgende fase van het project Zevenbergen – Oost te kunnen doorlopen. Concreet, de initiatieffase waarin de haalbaarheid van de voorgenomen gebiedsontwikkeling wordt onderzocht. Die haalbaarheidsstudie (initiatieffase) eindigt met een kredietaanvraag aan uw raad voor de uitvoering van het project. In die kredietaanvraag wordt dan de benodigde ambtelijke capaciteit voor de volgende fasen van het project meegenomen (ontwerp- en uitvoeringsfase). Zowel voor REO als voor alle andere bij het project betrokken teams. Die capaciteit zit dus niet in dit voorstel. Dat kan nu nog niet omdat bijvoorbeeld de scope van het project en de rol van de gemeente nog niet vastligt. Dat is onderdeel van de haalbaarheidsstudie. De te maken keuzes hebben grote invloed op de benodigde ambtelijke capaciteit.

Voor Zevenbergen Noord geldt min of meer hetzelfde. Dat is een lopend project dat zich in de initiatieffase bevindt. Voor dit project wordt op dit moment, als onderdeel van de initiatieffase, een

haalbaarheidsstudie uitgevoerd. Ook bij de uitvoering van dit project liggen nog veel varianten in scope en gemeentelijke rol open. Na afronding van de haalbaarheidsstudie (initiatieffase) zal ook voor dit project een uitvoeringskrediet aan uw raad worden voorgelegd. Met daarin de benodigde ambtelijke capaciteit voor de realisatie van het project Zevenbergen Noord.

Hierbij geldt dat de kost voor de baat gaat. Bij de besluitvorming aan het eind van de initiatieffases voor Zevenbergen Noord en Zevenbergen Oost vindt (bij aangetoonde haalbaarheid) immers ook contractvorming plaats met ontwikkelende partijen. Conform het gemeentelijke kostenverhaal worden in de locatieontwikkelingsovereenkomsten (LOO's) ook kosten voor ambtelijke inzet doorgelegd. In combinatie met het lopende traject in het kader van urentoerekening ontstaat daarmee (deels) dekking voor deze kosten in de latere fasen van de projecten.

03. Concreet in capaciteit en kosten:

Team Openbare Ruimte (OR)

Structurele uitbreiding P-budget:

Binnen het team OR is structureel een capaciteitstekort aan:

- Advisering Water, groen en verkeer
- En aan projectondersteuning

Om de capaciteit van team OR in overeenstemming te brengen met de opgave als ontwikkelgemeente vraagt dat structureel extra:

- Een adviseur Groen/blauw, fulltime, schaal 10 (loonkosten afgerond € 90.000,- per jaar)
- Een adviseur Verkeer, fulltime, schaal 10 (idem)
- En een projectondersteuner, fulltime, schaal 8 (loonkosten afgerond € 70.000,- per jaar)

Dat vraagt een uitbreiding van het P-budget van team OR vanaf '23 met in totaal een bedrag van (maximaal) **€ 250.000,-** per jaar.

Te voteren als uitvoeringsbudget:

Ook in '22 is reeds extra inzet van het team OR nodig. Concreet:

- De extra inzet voor de lopende en extra projecten kunnen voor '22 nog gedekt worden uit de incidentele bijdrage voor 'de 6 extra projecten', gevoteerd november '19.
 - Voor Zevenbergen Oost:
 - o Adviseur civieltechniek mbt ondertunneling station 320 uur (schaal 10)
 - o Adviseur civieltechniek Randweg 320 uur (idem)
 - o Verkeerskundig advies 160 uur (idem)
 - o Advisering groen/blauw/riolering 160 uur (idem)
- Totaal in te huren uren '22: 960 uur

In de huidige markt liggen de inhuurprijzen voor inhuur schaal 10 functies rond de € 100 per uur. Dat vraagt incidenteel om een budget van **€ 96.000,-** voor team OR

Team Vergunningen, Toezicht en Handhaving (VTH)

Structurele uitbreiding P-budget:

Binnen VTH wordt het grootste deel van de ambtelijke inzet voor vergunningverlening gedekt door legesinkomsten. Dat geldt echter niet voor (secretariële) ondersteunende werkzaamheden. De extra opgave zorgt automatisch ook voor extra werkzaamheden binnen team VTH en daarmee ook behoefte aan extra capaciteit in o.a. administratieve ondersteuning. Die ondersteuning zorgt er tevens voor dat de vakmensen effectiever kunnen worden ingezet. Concreet vraagt de woningbouwopgave

binnen team VTH om een structurele uitbreiding van 0,5 fte administratieve ondersteuning (schaal 8). Dat betekent een uitbreiding van het P-budget van team VTH met (maximaal) **€ 35.000,-** per jaar. Op te nemen in het P-budget vanaf '23.

Te voteren als uitvoeringskrediet:

Het gevoteerde budget voor de 6 extra projecten is door team VTH inmiddels ingezet. Om ook in '22 al zorg te kunnen dragen voor voldoende administratieve ondersteuning vraagt dat voor het team VTH voor '22 een incidenteel budget van **€ 32.500,-**

Team P&O, Communicatie en Secretariaten (PCS)

Structurele uitbreiding P-budget:

Binnen team PCS is er structureel een capaciteitstekort op:

- Advisering communicatie/participatie

Om de capaciteit van team PCS in overeenstemming te brengen met de opgave is de volgende structurele uitbreiding nodig:

- 1 fte Adviseur communicatie/participatie (schaal 10, loonkosten € 90.000,- per jaar)

De woningbouwopgave vraagt daarmee een structurele uitbreiding van het P-budget van team PCS van (maximaal) **€ 90.000,- per jaar** vanaf '23

Te voteren als uitvoeringskrediet:

- De inzet voor de lopende – en de 3 extra woningbouwprojecten is en wordt geregeld vanuit het budget '6 extra projecten'
- De extra inzet voor het team REO vanuit het centraal secretariaat is voor '22 geborgd tot en met september. Voor de laatste drie maanden van '22 is dat nog niet het geval. Dat vraagt een incidenteel budget van € 16.250,- (3 maanden loonkosten mix schaal 6 en schaal 7).
- De woningbouwopgave vraagt het aantrekken van extra mensen. En dus tijdelijk een extra belasting van het team PenO in '22. Zowel in werving als in 'on boarding' activiteiten. Dat vraagt om incidenteel extra middelen voor tijdelijke inhuur in verschillende rollen van € 75.000,-. (mix van schaal 8 en schaal 10 activiteiten)
- Zevenbergen Oost vraagt ook in '22 van dit team extra inzet, met name advisering communicatie/ participatie. Vanaf '23 zou die inzet structureel geregeld zijn, voor '22 is er een incidenteel budget voor inhuur voor nodig. Voor '22 wordt de inzet van de adviseur communicatie/participatie ingeschat op 240 uur. Uitgaande van de inhuur (€ 100/ per uur) betekent dat een incidenteel budget voor '22 van € 24.000,-

In totaal vraagt dat voor team PCS een incidentele bijdrage aan het P-budget van **€ 115.250,-**

Team Financiën, Juridische Zaken en Inkoop (FJI)

Structurele uitbreiding P-budget:

Voor het team FJI ligt de grootste druk op Juridische Zaken. Door het grote aantal opgepakte projecten de afgelopen jaren (en met nu het doorzicht van de opgaven tot 2030 ook de komende jaren) ontstaat er extra druk op de contractjurist. Dat vraagt om een structurele uitbreiding van de capaciteit juridische advisering van 1 dag per week (8 uur). Concreet:

- Adviseur JZ/Contractadviesing (8 uur per week schaal 10 kosten € 20.000 per jaar)

Ook voor het cluster financiën betekent dit structureel een extra vraag (adviesing BBV, koppeling projectexploitaties en Financials, advisering in projecten), ook voor 8 uur per week

- Adviseur financiën in projecten (8 uur per week schaal 10, kosten € 20.000 per jaar)

Dit vraagt om een structurele uitbreiding van de capaciteit van team FJI met **€ 40.000,- per jaar** vanaf '23.

Te voteren als uitvoeringskrediet:

- Incidenteel vraagt dit om het de komende jaren continueren van de bijdrage conform het budget '6 extra projecten' van **€ 20.000,- per jaar** aan het cluster financiën. Extra ontwikkelingen betekent ook extra advisering en administratieve handelingen binnen de gemeentelijke boekhouding. Dit in ieder geval voor de periode '22 – '25.
- Voor de haalbaarheidsstudie Zevenbergen Oost is ook in '22 extra inzet nodig van een (contract)jurist (schaal 10). Dit schatten we nu in op 160 uur. En daarmee voor '22 een bedrag van **€ 16.000,-** als bijdrage aan het P-budget FJI

Voor het team F&JZ vraagt dit een incidentele bijdragen van:

Jaar	Bedrag (€)
2022	36.000
2023	20.000
2024	20.000
2025	20.000

Team Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling (REO)

Structurele uitbreiding P-budget:

In '19 is een budget gevoteerd voor het kunnen oppakken van extra projecten. Ervan uitgaande dat het een incidentele extra opgave betrof. Binnen het team REO is dit budget gebruikt voor de (tijdelijke) uitbreiding van de capaciteit:

- Projectleiding
- Projectondersteuning
- Advisering RO
- Ontwerp en Stedenbouw

Met de doorkijk nu naar '30 is duidelijk dat het niet een incidentele- maar langjarige dus meer structurele belasting betreft. Dat vraagt om het nu structureel bestendigen van de reeds bestaande tijdelijke uitbreiding. Concreet, het vanaf '23 structureel toevoegen aan het P-budget REO van:

- 1 fte projectleider (schaal 11, loonkosten € 100.000 per jaar)
- 2 fte projectondersteuning (schaal 8, loonkosten € 70.000 per jaar)
- 1 fte adviseur RO (schaal 10, loonkosten € 90.000 per jaar)
- 1 fte Ontwerp en Stedenbouw (schaal 9, loonkosten € 80.000 per jaar)

Daarnaast, nieuw, structurele uitbreiding met 4 uur per week adviseur grondzaken, waardoor de jr adviseur grondzaken 36 uur per week gaat werken. Daarmee wordt de potentiële capaciteit van de interne mensen in uren maximaal benut (kosten maximaal € 9000,- per jaar)

Hierbij drie opmerkingen:

- De loonkosten van 1 fte projectondersteuning zitten al in het totale P-budget van de organisatie, maar zijn nog niet gekoppeld aan team REO. Dit omdat deze functie nu wordt ingevuld door iemand die 'boventallig' is interne mobiliteit. Wanneer de dekking voor haar loonkosten structureel worden toegevoegd aan het P-budget team REO, dan geeft dat dekking voor de kosten van 1 fte projectondersteuning. Dit vraagt enkel schuiven in het P-budget, maar geen uitbreiding.
- De loonkosten van de andere fte projectondersteuning moeten wel als extra worden opgenomen. Deze functie wordt nu tijdelijk ingevuld vanuit het algemeen secretariaat om op die manier de werkdruk binnen team REO te verlichten. In afwachting van een structurele

oplossing, Met nu de vooruitblik van ontwikkelgemeente tot in ieder geval 2030 is het noodzakelijk om deze positie nu structureel in te vullen.

- En de fte Ontwerp- en stedenbouw zit inmiddels deels (voor 16 uur) in het vaste P-budget van team REO. Voor 20 uur (€ 50.000,- per jaar)moet nog dekking aan het P-budget van team REO worden toegevoegd

In totaal vraagt de opvgave dus structureel een toevoeging aan het P-budget team REO van (maximaal) **€ 319.000,-** per jaar vanaf '23.

Te voteren als uitvoeringskrediet:

Ook incidenteel is er, met name gekoppeld aan de grootschalige opgave Zevenbergen Oost, een bijdrage nodig. Een overzicht:

- Projectleiding (PL)

Rol	Dekking	Kosten en toelichting
Projectleider Woningbouw Zevenbergen Oost	Uit 6 extra projecten tot september'22	Uitgaande van het voorleggen van de resultaten haalbaarheidsstudie Zevenbergen Oost aan de raad Q1 '23 is budget nodig ter dekking van de periode september '22 – april '23. Is 23 werkweken, 20 uur per week voor ongeveer € 110 uur = € 50.000,- . Kosten voor de projectleiding voor de volgende fasen komt in het uitvoeringskrediet
Projectleider Tunnel, randweg en stationsgebied	Uit 6 extra projecten en deels bestaande P-budget	Geen extra dekking nodig tot aan voorleggen haalbaarheidsstudie en aanvraag uitvoeringskrediet. In het uitvoeringskrediet Zevenbergen Oost zullen wel de kosten projectleiding voor de volgende fasen worden meegenomen

- Projectondersteuning

Tot 1 mei is de projectondersteuning geregeld vanuit het budget 6 extra projecten. Uitgaande van het structureel regelen van de benodigde capaciteit vanaf '23 is dekking nodig voor de periode 1 mei'22 – 1 januari '23. Concreet: 8 maanden loonkosten schaal 8 = **€ 45.000,-**

- RO, stedenbouw en ontwerp

Tot 1 januari '23 is daarin voorzien vanuit het gevoteerde budget 6 extra projecten. Ervan uitgaande dat vanaf '23 de benodigde capaciteit structureel in het P-budget is opgenomen is geen verdere incidentele bijdrage nodig. Met uitzondering van de **€ 45.000,-** kosten Ontwerper/Stedenbouw die voor '22 dan nog niet gedekt is. De benodigde onderzoekskosten, ontwerpkosten etc. in deze fase worden gedekt vanuit het budget "Externe adviseurs nieuwe plannen" dat om die reden voor de komende jaren in de begroting ook is opgehoogd.

- Grondzaken

De opgave voor grondzaken de komende jaren is groot. Denk allereerst aan het om te bouwen grondbeleid en het instrumentarium grondexploitatie (o.a. kostenverhaal en fondsvorming), gekoppeld aan de implementatie van de Omgevingswet. En aan de opzet van het assetmanagement, ook als instrument voor versnelling van de woningbouw. In combinatie met de nu voorliggende omvangrijke ontwikkelopgave, waarbij de mensen van grondzaken in elke fase van het project (en vaak al voordat een project formeel is gestart) al betrokken zijn. De ervaring leert ook dat de beschikbare mensen in dit vakgebied op de arbeidsmarkt zeer schaars zijn. Daarbij is het belangrijk dat de structurele opgaven zoals de herziening van het grondbeleid en instrumentarium en het assetmanagement gedaan wordt door eigen mensen. Dat is de basis voor ons handelen voor de komende jaren. Dat betekent dat de eigen mensen voor een belangrijk deel in een 'regierol' komen bij ruimtelijke ontwikkelingen. En dat we daarmee een stevig budget nodig hebben om de meer uitvoerende (een

pluriforme) werkzaamheden in te kunnen huren. Dat vraagt voor de periode '22 – '23 jaarlijks een incidenteel budget van naar schatting € 125.000- per jaar , **in totaal dus een incidenteel budget van € 250.000,-**. Na '23 is de Omgevingswet volledig geïmplementeerd, staat het Assetmanagement op poten en zijn ook de Nota Grondbeleid en de Nota Kostenverhaal herzien. Dan is een nieuw moment om te bezien of er een nieuw budget nodig is.

Nog ter aanvulling, we zijn er ons van bewust dat de toevoeging van grootschalige woonwijken als Zevenbergen Oost en Zevenbergen Noord ook iets doet met de sociale structuur in een kern en bijvoorbeeld de kijk op voorzieningen. Dat zal nadrukkelijk onderdeel zijn van de volgende fasen van Zevenbergen Oost en -Noord. De haalbaarheidsstudie die we voor beide projecten doorlopen geeft daar een eerste inzicht in. In de uitvoeringskredieten voor zowel Zevenbergen Oost als -Noord zullen vervolgens nadrukkelijk ook uren meegenomen worden voor de inzet van **onder andere team MO**. In de ontwerp – en uitvoeringsfasen van beide projecten zal zeker in de eerste twee jaar een uitgebreid beroep ook op dit team worden gedaan. In overleg met teamleiders en domeinregisseur zal aan de hand van de resultaten van de haalbaarheidsstudies in beeld worden gebracht wat dan aan uitbreiding van de capaciteit/ budget nodig is om deze opgave te kunnen realiseren. Deze kosten worden meegenomen in de uitvoeringskredieten van de beide projecten die aan de gemeenteraad na de initiatieffase zullen worden voorgelegd. Deze zijn op dit moment nog niet in beeld te brengen, daarvoor zijn de lopende haalbaarheidsstudie nodig.

Resumé structurele en incidentele kosten per jaar

Structurele uitbreiding P-budget vanaf '23:

Functie	Team	Kosten per jaar (€)	Aanvulling
Adviseur groen/blauw	OR	90.000	
Adviseur verkeer	OR	90.000	
Projectondersteuning	OR	70.000	
Administratieve ondersteuning	VTH	35.000	½ fte
Adviseur communicatie	PCS	90.000	
Adviseur juridische adviseur contracten	FJI	20.000	8 uur per week
Financieel adviseur projecten	FJI	20.000	8 uur per week
Projectleider Ontwikkelprojecten	REO	100.000	
Adviseur RO	REO	90.000	
Ontwerper/tekenaar/ stedenbouwkundige	REO	50.000	€ 30.000 van de salariskosten zijn reeds structureel gedekt binnen het P-budget REO
2 fte (Project)ondersteuning	REO	Geen extra kosten	Geen extra toevoeging nodig, wanneer de in het algemeen P-budget aanwezige loonkosten van huidige functionaris worden toegevoegd aan het P-budget REO
1 fte			
1 fte		70.000,-	1 fte schaal 8 uitbreiding van het P-budget team REO
4 uur per week (jr) adviseur Grondzaken	REO	9.000.-	Structurele uitbreiding van het contract van 32 naar 36 uur per week
Totale toevoeging aan het P-budget van (max) per jaar		734.000.-	Periode 2023 tot en met 2031

Met dit voorstel maken we een inhaalslag in capaciteit op de genoemde onderdelen. Hierbij zal in de kadernota's en meerjarenbegroting vanaf 2023 een structureel bedrag van € 734.000 voor capaciteitsuitbreiding (zgn. P-budget) ten behoeve van de versnelling van de woningbouwopgave voor

de periode 2023-2031 worden opgenomen. Conform de BBV wordt deze verhoging van het P-budget t/m 2031 als structureel beschouwd. De versnellingsopgave loopt in ieder geval tot 2031. Dat is ook het moment om vooruit te kijken of deze uitbreiding nog langer nodig is. Zo niet, dan ontstaat daarmee een taakstelling om het P-budget in omvang weer terug te brengen.

Te voteren als uitvoeringskrediet:

Vakgebied	'22	'23 *	'24 *	'25 *
Advies Civieltechniek (team OR)	80.000,-			
Advies Groen/blauw (team OR)	16.000,-			
Adm ondersteuning VTH	32.500,-			
Inhuur secretariaat (team PCS)	16.250,-			
Capaciteit werving/selectie (team PCS)	75.000,-			
Advies communicatie (team PCS)	24.000,-			
Advies financiën (team FJI)	20.000,-	20.000	20.000	20.000
Advies JZ/ Contractmanagement (team FJI)	16.000,-			
Advies grondexploitatie/planeconomie (team REO)	125.000,-	125.000		
Verlenging inhuur PL Woningbouw	25.000,-	25.000		
Verlengen projectondersteuning	45.000,-			
Verlengen Ontwerp/Stedenbouw	45.000,-			
<i>Subtotalen</i>	<i>513.750,-</i>	<i>170.000</i>	<i>20.000</i>	<i>20.000</i>
Totaal te voteren incidenteel				729.750,-

*Let op: hier zit dus niet de kosten in voor Zevenbergen Oost en Zevenbergen Noord voor de ontwerp- en uitvoeringsfase.

In het raadsvoorstel bij het startdocument Zevenbergen Oost wordt in aanvulling op bovenstaande capaciteitsclaim ook een krediet voor onderzoek opgenomen ter grootte van € 400.000,-. Het betreft onderzoeken om de haalbaarheid van de ontwikkeling in beeld te brengen, bijvoorbeeld op het gebied van milieu en het uitwerken van de zogenaamde tunnelalliantie en een handelingsperspectief voor de omgeving station NS. In het raadsvoorstel en startdocument wordt dit nader gespecificeerd.