gemeente Rheden

B en W-voorstel

portefeuillehouder	Begrotingsprogramma	draagt bij aan Global Goal(s)
G. Hofstede	1 Samenleving	• 1 Geen armoede • 11 Duurzame steden en gemeenschappen 17 Partnerschappen om doelstellingen te bereiken

b en w-vergadering	Agendapunt	bijlage(n)
31 oktober 2023		Uitvoeringsstrategie en aanpak Haveland

rol raad
Ter kennisgeving

onderwerp
Vaststellen uitvoeringsstrategie en verder onderzoeken transformatie Haveland

INHOUD VOORSTEL

- Voorliggende uitvoeringsstrategie woningbouw vaststellen
- Bepalen dat de woningbouwopgave tot 2030 1.675 bedraagt en de opgave na 2030 1.390, op basis van het woonbehoefteonderzoek van 2022
- Verder onderzoeken mogelijke transformatie Haveland door een masterplan uit te vragen, ter vervanging van het huidige beleid m.b.t. dit gebied
- Het uitgevoerde masterplan als bouwsteen meenemen in de op te stellen omgevingsvisie
- De vastgestelde uitvoeringsstrategie in uitvoering nemen, door het voorgestelde versnellingsteam de concrete stappen uit te laten voeren en te implementeren binnen de organisatie (samen met de organisatie)
- Hiervoor de middelen zoals die gevraagd zijn in de Kadernota 2024-2028 in te zetten

1 Wat is de aanleiding?

Volgens het regionale woningmarktonderzoek 2022-2040 Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen, hebben we een woningbouwopgave tot 2030 en daarna (tot 2040), van:

- 1.675 woningen tot en met 2030
- 1.390 tot en met 2040

Om de aantallen te bereiken dienen we voortgang te behouden in de lopende projecten en is onderzoek nodig naar mogelijke nieuwe locaties. De voorliggende uitvoeringsstrategie brengt hierin structuur. Daarbij is wel van belang om definitief de keuze te maken over de benodigde woningbouwaantallen. Vanuit de Woondeal is een bod gedaan van 800 woningen tot 2030. Vanuit een nieuw behoefteonderzoek lijken meer woningen nodig.

Daarnaast zijn door het college in de “Bestuurlijke speerpunten, coalitieakkoord 2022-2026” een tweetal speerpunten benoemd, die relevant zijn voor de woningbouwopgave:

- Versnelling woningbouw (1.3 uit de speerpunten)
- Regie pakken en prioriteren (4.5 uit de speerpunten)

Deze speerpunten vormen mede de basis voor het opstellen van voorliggende uitvoeringsstrategie. De uitvoeringsstrategie gaat een bijdrage leveren aan de benoemde speerpunten en de opgave. Andere elementen uit de bestuurlijke speerpunten, zoals wonen en zorg, zijn hieraan eveneens verbonden.

Om de woningbouwambitie waar te maken is het doel van de uitvoeringsstrategie als volgt:

- Versnellingsmogelijkheden woningbouwopgave Rheden onderzoeken en deze implementeren in een uitvoeringsstrategie, om benodigde woningbouwopgave van 1.675 woningen tot en met 2030 tot stand te brengen
- Voor de woningbouwopgave na 2030, tot 2040 (1.390), kansrijke nieuw locaties detecteren en daarvoor de benodigde stappen formuleren (onderzoek mogelijke transformatie Haveland)
- Een onderzoek te starten naar mogelijke nieuwe woningbouwlocaties
- Instrumenten benoemen die een bijdrage kunnen leveren aan deze versnelling: het ontwikkelen van een toolbox.

Hiermee is de uitvoeringsstrategie een uitvoeringsinstrument, om de opgave zoals geformuleerd in de speerpunten van de coalitie en het bod m.b.t. de Woondeal, te concretiseren en hiermee een wezenlijke bijdrage te leveren aan het mogelijk maken van die woningbouwopgave.

2 Wat is het bestaand beleid c.q. kader?

Het bestaande beleid c.q. de kaders ten aanzien van voorliggende uitvoeringsstrategie, is neergelegd in verschillende beleidsdocumenten zoals de Woonvisie, doelgroepenverordening maar ook beleid op andere beleidsvelden, zoals mobiliteit en duurzaamheid. Om het aantal woningen tot 2030 en daarna, tot 2040 te halen, is het zaak om het proces en de organisatie zo optimaal mogelijk in te richten. Naast deze onderwerpen, is het ook van belang om de samenwerking zowel intern als extern te optimaliseren. Voorliggende uitvoeringsstrategie biedt hiervoor de basis en is gestoeld op bestaand beleid/bestaande kaders. Wel is het zo dat, als gevolg van de te nemen stappen en met het uitgangspunt versnellen van woningbouw, bestaand beleid op onderdelen aangepast dient te worden. Een voorbeeld hiervan betreft de Woonvisie waarin, onder andere, het toepassingsbereik voor sociale huurwoningen aanpassing behoeft. Vanuit de verschillende interviews en een eerste beoordeling van aanwezige beleidsstukken, zijn aandachtspunten benoemd, die door het in te stellen versnellingsteam opgepakt gaan worden. Daarnaast kunnen de concrete stappen, vanuit de uitvoeringsstrategie, leiden tot andere aanpassingen in omgevingsvisie, omgevingsprogramma en omgevingsplan. Dat zal de komende periode nader uitgekristalliseerd worden.

3 Wat willen wij bereiken op de genoemde Global Goal(s)?

De Global Goals geen armoede, duurzame steden en gemeenschappen en partnerschappen om doelstellingen te bereiken zijn van toepassing op de opgave waar we voor staan. Door uitvoering te geven aan de uitvoeringsstrategie worden deze doelen nader, inhoudelijk, vormgegeven. Dit om te komen tot betaalbare, toekomstbestendige en duurzame woningen. Het aangaan van partnerschappen is

hier onslosmakelijk mee verbonden omdat alleen in samenwerking tussen verschillende partijen een optimale ontwikkeling tot stand kan komen.

4 Wat gaan wij ervoor doen?

Om versnelling van de woningbouwopgave te bereiken gaan we, naast vaststelling van de voorliggende uitvoeringsstrategie, een versnellingsteam inrichten, die de vast te stellen uitvoeringsstrategie gaat begeleiden en monitoren. Dit versnellingsteam ondersteunt de projectleiders in hun opgave, in de verschillende projecten. Daarnaast faciliteert en implementeert het versnellingsteam de structuur in werken in projecten. Het gaat dan om projectopdracht (inclusief ambtelijk/bestuurlijk opdrachtgever), projectplannen, planningen, instellen projectteams, inzet van capaciteit, etc. Dit alles om projecten meer te structureren, en vooraf inzet te bepalen van de verschillende disciplines. Het versnellingsteam bestaat uit:

- Kwartiermaker versnellingsteam
- Coördinator RO
- Woningbouwregisseur (vanuit beleidsafdeling Wonen)
- Teammanager ruimtelijke ontwikkeling

Het is niet de bedoeling dat het versnellingsteam werkzaamheden van projectleiders overneemt, maar wel dat dit team de projectleiders/projectteams kan ondersteunen in de opgave. Gaandeweg het proces kan worden bijgestuurd, als dit noodzakelijk is.

Tevens hebben we de raad, tijdens de oriënterende raadsvergadering van 3 oktober 2023, mondeling geïnformeerd over de strekking van de uitvoeringsstrategie.

5 Wat zijn de financiële consequenties?

De opgave om de woningbouwaantallen, zoals verwoord in de Woondeal en in de inleiding, is financieel reeds voorzien. Wel is het zo dat extra inhuur aan de orde kan zijn, om de uitvoering van de strategie verder te kunnen brengen. En dan expliciet om de woningbouwprojecten verder te kunnen brengen. In de aanloop naar de uitvoeringsstrategie, is gebleken dat er, op onderdelen, te weinig capaciteit aanwezig is. Deze inzet moet geworven dan wel ingehuurd worden. Te denken valt dan aan privaatjuristen, projectondersteuners, planeconomen en wellicht andere, voornamelijk inhoudelijke, disciplines. Hiervoor dienen middelen vrijgemaakt te worden. Deze zijn in de kadernota opgenomen.
Voor uitvoering van het stappenplan, ten aanzien van de mogelijke transformatie van Haveland van industrieterrein naar wonen/werken, zijn financiële middelen nodig. Deze middelen zijn opgenomen in de kadernota 2024-2028. Hierover dient nog een definitief besluit genomen te worden, pas daarna kan onderstaand budget daadwerkelijk worden ingezet.

Inzicht verloop beschikbaar budget:	*Structureel./ Incidenteel*	*2024*	*2025*	*2026*	*2027*
Budget:					
Af: aangegane verplichtingen:		PM	PM	PM	PM
Bij: inkomsten:		PM	PM	PM	PM
Beschikbaar:					
Gevraagd budget:	Incidenteel	€ 250.000,-	€ 250.000,-	€ 250.000,-	€ 150.000,-
Restant budget nog beschikbaar:		PM	PM	PM	PM

Daarnaast kan aanpassing van het instrument grondbeleid (wellicht meer actief want dan in regie) leiden tot financiële consequenties. Deze zijn thans nog niet in beeld, maar dienen wel benoemd te worden. Deze middelen dienen, project specifiek, nader bepaald te worden. Inzet van die middelen is daarmee onderdeel van het formuleren en structureren van projecten, waar dit aan de orde is. Bij de start van het betreffende project, dient dit inzichtelijk gemaakt te worden.

6 Wat zijn de risico's?

Risico's kunnen zijn dat, door externe omstandigheden, woningbouwprojecten stagneren. Dit kunnen veranderende marktomstandigheden zijn (hoge bouwkosten, stikstof, rentestijgingen) maar ook het komen tot een gedifferentieerd woningbouwprogramma (onderhandelingen met marktpartijen). Daarnaast kan ook bestuurlijke besluitvorming leiden tot vertraging.
De vast te stellen uitvoeringsstrategie beoogt nu juist deze risico's te minimaliseren en, waar deze risico's toch optreden, adequaat hierop te kunnen acteren, om zo deze risico's beheersbaar te maken.
Risico vanuit versnellingsteam kan zijn dan de samenstelling van dit team niet optimaal is, en er te weinig tijd wordt gegeven aan het versnellingsteam om hun werkzaamheden adequaat op te pakken en uit te voeren (waan van de dag). Om dit laatste risico te beheersen is het zaak dat er, zowel vanuit het versnellingsteam als vanuit de organisatie (management en bestuur), commitment en draagvlak is voor de inzet van dit versnellingsteam en de instrumenten die leiden tot versnelling. Het monitoren van de voortgang van de uitvoering en implementatie en het bijsturen, indien aan de orde, zijn instrumenten om dit risico te beheersen.

7 Wat is het draagvlak voor dit voorstel?

Dit voorstel kent een breed draagvlak, daar de organisatie zich ervan bewust is dat we voor een mooie maar grote opgave staan, om de woningen te realiseren die in de Woondeal benoemd staan. Daarnaast is opdracht gegeven voor de inventarisatie en het opstellen van een uitvoeringsstrategie, juist om het aantal woningen tot 2030, en daarna, ook daadwerkelijk gerealiseerd te krijgen.
Vanuit de marktpartijen en woningcorporatie mag ook draagvlak verondersteld worden, omdat voor die partijen versnelling van de woningbouwopgave ook belangrijk wordt geacht.

8 Hoe en met wie wordt er gecommuniceerd?

Intern wordt dit gecommuniceerd met de relevante afdelingen (RO/projectleiders, etc.). Externe communicatie richting samenwerkingspartijen (eigenaren, ontwikkelaars, woningcorporaties) is eveneens aan de orde.

9 Wordt er een evaluatie uitgevoerd?

Onderdeel van de uitvoeringsstrategie is een doorlopende monitoring en evaluatie van de te nemen stappen. Het versnellingsteam, samen met de projectleiders, staat hiervoor aan de lat. Als zaken in de praktijk anders uitpakken dan voorzien, kan flexibel hierop in worden gespeeld vanuit de taken/rollen/verantwoordelijkheden van het versnellingsteam en de interne/externe organisatie. We staan samen aan de lat om hiervan een succes te maken.