Gemeente Nieuwkoop College van Burgemeester en Wethouders

Raadsvoorstel

Portefeuillehouder: **G. Elkhuizen, R. van Duijn**	**Opgesteld door:** **Lex Niekel**, afdeling **Ruimtelijke Ontwikkeling & Grondbedrijf**	
Besluitvormende vergadering: 8 juli 2021	**Registratienummer collegebesluit:** 21.08051	**Raadsnummer:** (niet invullen, dit vult de griffie in)
Titel / onderwerp: Nieuwkoop bouwt!		

Samenvatting:
Aanleiding voor dit voorstel is de motie ‘Aanvalsplan versnellen binnenstedelijke woningbouw’ ingediend op 12 november 2020. In deze motie verzoekt de raad het college na te gaan welke mogelijkheden er zijn tot het versnellen van de woningbouw. Ons college heeft de motie opgevat als een dubbele vraagstelling: Hoe kunnen woningbouwprojecten worden versneld én hoe kunnen we ervoor zorgen dat tegelijkertijd méér woningbouwprojecten worden ontwikkeld. Waarbij niet wordt ingeboet op andere ambities zoals op het gebied van onderwijshuisvesting en centrumplanontwikkeling; ambities waarin de laatste jaren veel geld is in geïnvesteerd en waarin wij voornemens zijn dat de komende jaren te blijven doen.
We hebben de gevraagde analyse opgesteld. Uit de analyse blijkt dat het toevoegen van beperkte capaciteit geen zoden aan de dijk zet. Om tijdig te kunnen voorzien in onze woningbehoefte (circa 1900 woningen op te leveren in de periode 2019 - 2030, gerekend vanaf 1.1.2019) is forse formatie-uitbreiding en het aanbrengen van focus onvermijdelijk. In de door ons opgestelde analyse betreft dit scenario 5. We stellen u voor te kiezen voor dit scenario vanuit de overtuiging dat de bouw van woningen voor onze inwoners de motor is voor het op peil houden van ons voorzieningenniveau. Een te lage woningbouwproductie heeft grote gevolgen voor onze woningzoekenden en in het verlengde daarvan voor de vitaliteit van onze dorpen. Met het voorzien in de woningbehoefte bereiken we een evenwichtige bevolkingsopbouw waarmee de basis wordt gelegd voor de instandhouding en waar mogelijk versterken van het voorzieningenniveau.

Voorgesteld besluit:
Het college van burgemeester & wethouders stelt de raad voor het volgende te besluiten:

1. In te stemmen met de uitvoering van Scenario 5 om daarmee de boogde woningbouwopgave van 1900 op te leveren woningen in de periode 2019 – 2030 alsnog te kunnen realiseren
2. De consequenties voor de uitbreiding van 9,3 fte ten behoeve van het projectbureau Wonen te verwerken in de begroting 2022.
3. Een reserve ‘dekking risico’s woningbouw’ in te stellen, met als doelstelling: ‘het afdekken van risico’s die voortvloeien uit het opschalen van de capaciteit voor woningbouw-ontwikkeling. Tekorten en frictiekosten die in de toekomst mogelijk ontstaan als gevolg van de opgeschaalde capaciteit zullen worden gedekt ten laste van deze reserve’ en de omvang van deze reserve te maximeren op € 2 miljoen
4. Winsten die worden gerealiseerd met grondexploitaties de komende jaren, bij het afsluiten van een positieve grondexploitatie, te storten in de reserve ‘dekking risico’s woningbouw’.

burgemeester en wethouders van Nieuwkoop

Govard Slooters	Robbert-Jan van Duijn
secretaris	Burgemeester

TOELICHTING

Aanleiding
De aanleiding voor dit raadsvoorstel is de Motie ‘Aanvalsplan versnellen binnenstedelijke woningbouw’. Middels deze op 12 november 2020 ingediende motie verzocht u ons college na te gaan welke mogelijkheden er zijn tot het versnellen van de woningbouw. Zie voor de motie bijlage 1.

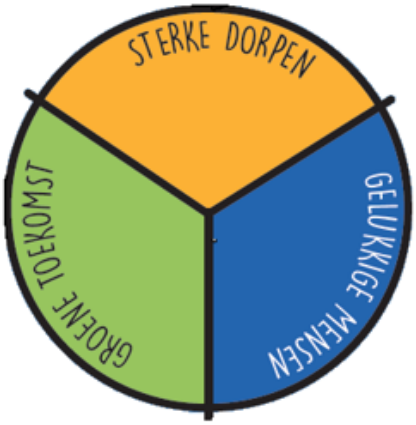
In de motie verzoekt de raad het college

- de risico’s en kansen te analyseren verbonden aan onze woningbouwlocaties uit het integraal woningbouwprogramma;
- na te gaan of er en zo ja wat de versnellingsmogelijkheden voor de binnenstedelijke woningbouwlocaties zijn (zoals uitbreiden ambtelijke capaciteit, externe inhuur, vroegtijdige inzet ontwikkelaars/beleggers/bouwers)
- de risico/kansen analyse en de versnellingsmogelijkheden zo spoedig mogelijk, uiterlijk in het eerste kwartaal van 2021 te bespreken met de gemeenteraad, gericht op de totstandkoming van een aanvalsplan woningbouw.

Wij hebben uw motie opgevat als een dubbele vraagstelling: Hoe kunnen woningbouwprojecten worden versneld én hoe kunnen we ervoor zorgen dat tegelijkertijd méér woningbouwprojecten worden ontwikkeld waarbij we ervan uitgaan dat u niet wil dat wordt ingeboet op de kwalitatieve ambities van deze plannen noch op de participatie die wij gewoon zijn te organiseren rondom woningbouwontwikkeling.

Met uw raad is zijn wij van mening dat het woningbouwtekort in onze gemeente steeds nijpender wordt en dat we met elkaar naar oplossingen moeten zoeken om deze problematiek het hoofd te bieden. Een andere manier van werken en het fors vergroten van de capaciteit is ons inziens daarbij onvermijdelijk; de gevraagde woningbouwproductie is buitengewoon groot, de woningmarkt blijkt ongelofelijk complex en ons ambitieniveau op andere ruimtelijke dossiers blijft onverminderd hoog. Stevige maatregelen zijn vereist. In het verloop van dit raadsvoorstel zal dit nader worden toegelicht.

Inleiding
(Concept) Omgevingsvisie Nieuwkoop 2040
In onze (concept) Omgevingsvisie zijn de belangrijkste opgaven voor de toekomst vertaald in 3 ambities: Gelukkige mensen, sterke dorpen en een groene toekomst. Nieuwkoop wil een aantrekkelijke gemeente zijn en blijven voor mensen in alle levensfasen. Voor de groeiende groep senioren is het belangrijk om hier op een prettige manier oud te worden. Ze wonen steeds langer zelfstandig. Voor kinderen, jongeren en gezinnen is het belangrijk dat zij genoeg kansen en mogelijkheden hebben zodat ze hier op een fijne manier opgroeien, werken, wonen en hun vrije tijd doorbrengen.



Uitvoering Omgevingsvisie
Om onze dorpen vitaal te houden is het belangrijk om goed op nieuwe ontwikkelingen in te spelen. We willen dat bestaande woonwijken, winkelgebieden en bedrijventerreinen prettige en goede gebieden zijn en blijven; duurzaam, flexibel, innovatief en met ruimte voor initiatief en ondernemerschap. Daarom is er de afgelopen jaren zeer fors geïnvesteerd in onderwijs, sport, bedrijvigheid, detailhandel en woningbouw. En we blijven ook (binnen onze mogelijkheden) fors investeren. Enkele voorbeelden op een rij.

Vorig jaar is vlak voor het uitbreken van de Covid-19 pandemie het nieuwe Ashram college geopend; een iconisch en duurzaam schoolgebouw ontwikkeld voor het onderwijs van de toekomst. In Ter Aar en Zevenhoven krijgen de basisschoolleerlingen het komende schooljaar 2021-2022 hun lessen in de fonkelnieuwe, eveneens zeer duurzaam ontworpen Integrale Kind Centra De Vaart en 7Hoven. Recent zijn de eerste stappen gezet in de ontwikkeling van IKC's in Langeraar, Woerdens Verlaat en Nieuwveen; IKC's die onderwijs en kinderopvang verbinden en binnen de dorpskern een sociale functie gaan vervullen voor jong en oud.

Dit voorjaar vestigden de eerste bedrijven zich op Schoterhoek II; een bedrijventerrein met een distributienet gevoed met warmte uit de naastgelegen AZWI. Het Centrumplan Nieuwkoop - Regthuysplein gaat in uitvoering; het centrumplan voor Ter Aar is in ontwikkeling. Ook met een nieuwe visie op Sport en Bewegen zet Nieuwkoop in op leefbare kernen en een gezonde leefstijl.

Woningbouw

We beschouwen de bouw van woningen voor onze inwoners als de motor voor het op peil houden van ons voorzieningenniveau op het gebied van onderwijs, detailhandel, sport en verenigingsleven. Immers, onze inwoners zijn de brandstof voor een duurzame en gezonde toekomst.

Bij het bouwen van woningen zijn onze bevolkingsopbouw en de demografische ontwikkeling leidend. Daarom willen we vooral betaalbare woningen bouwen voor starters, ouderen en jonge gezinnen. Zo kunnen zij hier (blijven) wonen en blijft onze bevolkingsopbouw evenwichtig en gezond. Dat is belangrijk omdat (jonge) inwoners zorgen voor levendigheid in onze winkelgebieden, onze nieuwe IKC's, bij onze verenigingen en bij onze sportaccommodaties. We willen dat alle dorpen vitaal blijven. In de Omgevingsvisie is daarom opgenomen dat de bouw van de nieuwe woningen verspreid wordt over nagenoeg alle dorpen en allereerst binnen de bestaande dorpskernen. Zo kunnen jongeren en ouderen blijven wonen in of terugkeren naar hun 'eigen' dorp.

De woningbouwmotor hapert

Veel jongeren, ouderen en jonge gezinnen hebben moeite om een passende en betaalbare woning te vinden. Om in deze woningbehoefte te kunnen voorzien en om daarmee de kracht van onze dorpen te behouden zijn er tot 2030 circa 1900 woningen nodig[1].

Maar onze woningbouwmotor hapert. Terwijl het ons wel is gelukt om het kader-stellende woonbeleid te ontwikkelen en te moderniseren (doelgroepenverordening, starterslening, woonfonds) en voor de eerstkomende jaren de woningbouwprojecten en -programma's vast te stellen (integraal woningbouwprogramma) lukt het ons onvoldoende om het gewenste aantal woningen te realiseren. In het huidige ontwikkeltempo gaan we het aantal noodzakelijk te bouwen woningen bij lange na niet halen.

Consequenties te lage woningbouwproductie

Een te lage woningbouwproductie heeft grote gevolgen voor onze woningzoekenden en in het verlengde daarvan ook voor de vitaliteit van onze dorpen, de bezetting van onze IKC's, de drukte in onze dorpscentra, de ledenaantallen van onze verenigingen en de demografische opbouw van onze gemeente. Een tekort aan nieuwe woningen raakt met name onze jongeren en ouderen. Jongeren wonen langer thuis of vertrekken naar elders; ouderen (de sterkst groeiende bevolkingsgroep zijn de 75-plussers) kunnen niet verhuizen naar een voor hen passende woning waarin zij minder afhankelijk zijn van zorg. Daardoor blijven senioren vaak langer in een te grote en vaak ongeschikte woning wonen dan zij zouden willen[2]

Ook voor de zogenaamd bijzondere doelgroepen nemen de problemen als gevolg van de huidige situatie op de woningmarkt flink toe. Het wordt lastiger om statushouders te plaatsen in geschikte woningen omdat er erg weinig huurwoningen vrij komen. Er komen steeds meer signalen binnen over

[1] Op te leveren in de periode 2019 – 2030 gerekend vanaf 1.1.2019

[2] Uw motie 'wonen en zorg geïntegreerd' vraagt ons om een verkenning te doen naar een programma met woonconcepten en locaties met betrekking tot wonen met zorg. Omtrent de stand van zaken bent u door ons middels brief kenmerk 21.07485, d.d. 13 april 2021 geïnformeerd.

jongeren die net geen beschermd wonen indicatie krijgen maar waar de situatie thuis (voor hen maar ook voor hun ouders) onhoudbaar is. Jongeren die vanuit een pleegzorg komen kunnen lastig een plek vinden. Gescheiden mensen blijven noodgedwongen bij elkaar wonen met in enkele gevallen zelfs huishoudelijk geweld tot gevolg. Voor mensen met een beperking zijn er onvoldoende levensloopbestendige woningen beschikbaar. Met andere woorden: een flink aantal problemen in het sociaal domein is terug te herleiden naar de krapte op de woningmarkt.

Analyse versnelling woningbouw
Naar aanleiding van de motie 'Aanvalsplan versnellen binnenstedelijke woningbouw' heeft ons college de 'Analyse versnelling woningbouw d.d. 01-02-21'opgesteld. Zie bijlage 2. Allereerst wordt in de analyse een beeld geschetst van de resultaten en werkwijze van de afgelopen jaren. Vervolgens wordt gekeken naar de algemene risico's bij gebiedsontwikkeling en zaken die ons in de weg staan om de woningbouwontwikkeling te versnellen. Tenslotte is er gezocht naar mogelijkheden en oplossingen om tot versnelling te komen

De bijgevoegde analyse is niét aangepast naar aanleiding van de zienswijzen of voortschrijdend inzicht. De bijgevoegde analyse is dus gelijk aan de analyse die aan uw raad is gepresenteerd op 3 februari. Voortschrijdend inzicht zoals de bepaling van de exacte omvang van het projectbureau, een projectenplanning etc. is verwerkt in dit raadsvoorstel dan wel in de bijlagen van dit raadsvoorstel.

Zienswijze raad op analyse
Op 3 februari 2021 is de analyse aan de raad gepresenteerd. Vier partijen hebben gebruik gemaakt van de gelegenheid tot het indienen van zienswijzen.

De door de raad ingediende zienswijzen concentreren zich op vragen en opmerkingen met betrekking tot scenario 5 en in mindere mate op de andere scenario's, op de risico's en onzekerheden, op mogelijk andere oplossingen en op de periode in de aanloop naar het projectbureau Woningbouw. De door uw raad ingediende zienswijzen hebben ons geholpen bij de nadere uitwerking en het verkrijgen van voortschrijdend inzicht. In de zienswijze vraagt u ons ook de raad te betrekken bij de besluitvorming omtrent scenario 5 c.q. hoe te komen tot versnelling van de woningbouwproductie. Middels dit raadsvoorstel geven wij hier gehoor aan.

In bijlage 3 hebben wij elke zienswijze voorzien van een antwoord waarbij veel aspecten die u in uw zienswijzen heeft genoemd terug komen in dit raadsvoorstel en de aan u voorgelegde besluiten.

Knelpunten
In de analyse Versnelling woningbouw worden vier knelpunten onderkent met betrekking tot de woningbouwontwikkeling in relatie tot de omvang van de ambtelijke organisatie.

1. De opgave is **vergroot**. De vraag naar nieuwe woningen is enorm gestegen. Ten opzichte van 2016 is de geprognotiseerde woningbehoefte over een periode van 10 jaar verviervoudigd: van circa 500 woningen naar ruim 1900 woningen. Dat betekent gemiddeld 200 per jaar i.p.v. 50 woningen per jaar.

2. De opgave is **verbreed**. Naast woningbouw zijn er de laatste jaren ook grote ambities op het gebied van IKC-ontwikkeling en centrumplanontwikkeling geformuleerd. Aan deze ambities wordt zichtbaar gewerkt.

3. De opgave is **'vervuild'**. Vanuit de behoefte om projecten vanuit de samenleving te faciliteren, worden er extra, complexe en buitengewoon tijdrovende projecten aan de opgave toegevoegd zoals Paradijsweg Westzijde, Centrumlocatie Nieuwveen en het Papeneiland.

4. De opgave is **complexer** geworden. De complexiteit van gebiedsontwikkeling is de afgelopen jaren toegenomen door bijvoorbeeld

    - nieuwe wet- en regelgeving (o.a. stikstof, geluid, Schiphol, PFAS)
    - hogere eisen aan participatie van omwonenden en toekomstige bewoners
    - de introductie van nieuwe aspecten als klimaatadaptatie, natuur-inclusief bouwen en het bevorderen van de biodiversiteit
    - de aanleg van gasloze en duurzame warmte- en energievoorzieningen.

Gebiedsontwikkeling is tegenwoordig veel meer dan alleen maar het bouwen van woningen. Het gaat om het creëren van een goede en fijne woonomgeving. Tegenwoordig vergt de ontwikkeling van een woonwijk ‘aan de voorkant’ substantieel meer tijd, energie en geld. De complexiteit vertaalt zich in een langere tijdslijn waarbij de complexiteit eerder zal toenemen dan afnemen. Immers, de omgevingswet komt eraan en de implementatie van deze wet vraagt tijd en aandacht. Bestemmingsplannen worden omgevingsplannen die veel integrale naar een gebied kijken (en dus meer onderzoek en uitwerking vragen)

Dit alles terwijl de organisatie in kwantitatieve zin niet is meegegroeid met deze vergrote, verbrede, ‘vervuilde’ en complexere opgave.

Beoogd (maatschappelijk) effect
Het realiseren van woningbouw in nagenoeg alle kernen van de gemeente Nieuwkoop zodat starters, jonge gezinnen, senioren en inwoners behorend tot de zogenaamde bijzondere doelgroepen hun woonwens kunnen realiseren in die kern waarin zij die willen realiseren, gericht op een evenwichtige bevolkingsopbouw waarmee een goede basis ontstaat voor het in standhouden en waar mogelijk versterken van het voorzieningenniveau in onze gemeente.

Daarmee komen de investeringen die reeds gedaan zijn of die we voornemens zijn te doen in deze voorzieningen tot hun recht.

Kader / eerdere besluiten / voorgeschiedenis
Mede in het licht van de zienswijzen wordt in deze paragraaf nadrukkelijker en uitgebreider in gegaan op de kaders / eerder besluiten / voorgeschiedenis. Dit in aanvulling op de analyse.

Kader
De regionale woonvisie is gebaseerd op de Woningbehoefteraming (WBR) en de Trendraming (TR). Voor de planlijst 2020 is de trendraming 2019 gebruikt. Voor Nieuwkoop betekent dit voor de periode 2019-2030 een woningbouwopgave van 230+940+740 = 1910 woningen gerekend vanaf 1.1.2019..

Nieuwkoop	2019	2020-2025	2025-2030	2030-2035	2035-2040
Trendraming	230	940	740	490	50

De cijfers zijn gebaseerd op het Primos-prognosemodel van ABF Research. In dat model zijn de veronderstellingen uit de nationale bevolkings- en huishoudensprognoses van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) vertaald naar gemeentelijk niveau.

December 2020 melde het CBS dat op basis van de bevolkingsprognose 2020-2070 de groei van de bevolking doorzet. In 2038 zal volgens de ramingen van het CBS Nederland 19 miljoen inwoners hebben (nu 17,5 miljoen). Het CBS baseert haar prognoses op simulaties die rekening houden met geboortes, sterftegevallen en migratie.

De provincie publiceert naar verwachting nog voor de zomer nieuwe behoeftecijfers. Aangenomen wordt dat de cijfers laten zien dat de behoefte verder toeneemt.

Eerder besluiten / voorgeschiedenis mbt projectenplannen en capaciteit

- *Uitbreiding projectenportefeuille* *raad 11 mei 2017 (2013-033)* – bijlage 4

  Samenvatting: Uit de WBR 2016 blijkt een aanzienlijke toename van de vraag aan woningen Bovendien bestaat voor een aantal locaties, waar beleidsruimte is ontstaan voor woningbouw, een urgentie als het gaat om het kunnen realiseren van woningen. Daarom wordt de raad gevraagd in te stemmen met het uitbreiden van de huidige projectenportefeuille. Het betreft de projecten Buytewech Noord (fase 2), Vrouwenakker West, Teylerspark II en woningbouw ter plaatse van het Ashram college en de scholenlocaties in Ter Aar. In het voorstel worden de extra kosten ten laste gebracht van de grondexploitaties en voorbereidingskredieten.

- *Brief aan de raad d.d. 18 maart 2019 (kenmerk 19.05502) met als titel 'Planning projecten in relatie tot beschikbare personele capaciteit' besproken tijdens de MR van 18 april 2019* – bijlage 5

  Samenvatting: Een aantal nieuwe projecten is nog niet opgestart waaraan de navolgende redenen ten grondslag liggen: De ontwikkeling van het IKC Ter Aar inclusief sporthal (1), intensivering van de participatie (2), de grotere betrokkenheid van de raad middels klankbordgroepen etc. (3), de ingekrompen organisatie als reactie op de crisis in de woningbouw (4), de toenemende complexiteit van projecten (5) en de wegvloeiende capaciteit aan een tweetal zeer complexe en arbeidsintensieve projecten die in 2018 hun intrede deden t.w. De Paradijsweg Westzijde en het dossier Ter Aar Detailhandel in Beweging (6). Terwijl tegelijkertijd aan 16 projecten wordt gewerkt.

  Vanuit de wens om te starten met de woningbouwprojecten Langeraar Noord West, locatie Ashram college en lokale Teylerspark II wordt voorgesteld de formatie uit te breiden met 0,5 fte (planeconoom) en tijdelijk te versterken met de inhuur van 2 fte gedurende 2 jaar. De kosten worden gedekt uit de grondexploitatie Langeraar Noordwest (met een voorzien positief resultaat). Voor de andere 2 projecten was nog geen grondexploitatie voorhanden.

- *Actualisatie grondexploitaties 1 januari 2021 (vastgesteld bij raadsbesluit 3 juni 2021)*

  Per 1 januari 2021 zijn de grondexploitaties voor Zuidhoek, Damstaete en Land van Koppen afgesloten. Daarmee resteren nog slechts vier grondexploitaties die zich richten op woningbouw: Langeraar Oost (waar nagenoeg alle woningen zijn opgeleverd), De Verwondering (alle kavels onder voorbehoud verkocht), TAVV (bestemmingsplan onherroepelijk) en Buytewech-Noord (stedenbouwkundig vastgesteld, bestemmingsplan na de zomer in procedure)

  Los van de grondexploitaties zijn startnotities vastgesteld voor een aantal woningbouwlocaties: Teylerspark II (stedenbouwkundig plan ligt ter besluitvorming voor), Lindelaan / voormalige Ashramcollege (stedenbouwkundig plan in concept gereed), Tochtpad/De Dobbe en De Vlinderlocatie. Ten aanzien van Vrouwenakker West is een grondruil geeffectueerd. Ter zijner tijd zal voor elk van deze plannen een grondexploitatie worden geopend.

Eerdere besluiten / voorgeschiedenis mbt kaderstellend beleid op gebied van wonen en volkshuisvesting

- Verordening starterslening	raad 6 februari 2020
- Integraal Woningbouwprogramma	raad 7 juli 2020
- Doelgroepenverordening	raad 7 juli 2020
- Actualisatie verordening woonfonds	raad 10 december 2020
- (concept) Omgevingsvisie	raad 8 juli 2021

Conclusie
In de 'Analyse versnelling woningbouw' wordt benadrukt dat de laatste jaren veel is bereikt als het gaat om gebiedsontwikkeling maar dat opgaven als centrumontwikkeling, IKC ontwikkeling, niet voorziene, urgente dossiers en andere ontwikkelingen ten koste zijn gegaan van de woningbouwprojecten. Desalniettemin zijn 13 van de 16 projecten uit de projectenlijst opgenomen in de brief aan de raad d.d. 18 maart 2019 kenmerk 19.05502 afgerond of worden binnenkort afgerond (opgeleverd). De keerzijde van de oplevering van een dit grote aantal projecten is, zo laat de actualisatie van de grondexploitaties d.d. 1 januari 2021 zien, dat er de komende 2 - 3 jaar nauwelijks woningen worden opgeleverd (behoudens de Verwondering) mede als gevolg van de sterk toegenomen complexiteit van projecten (zie pagina 5 van dit raadsvoorstel, onder knelpunten, knelpunt 4) Als voorbeeld kan daarbij genoemd worden de stikstof problematiek en de noodzakelijk uit te voeren onderzoeken naar de (on) mogelijkheden tot saldering bij Buytewech Noord; een te bouwen woonwijk in de, zoals bekend directe nabijheid van ons Natura 2000 gebied.

Tevens kan geconcludeerd worden dat het incidenteel toevoegen van (relatief) beperkte capaciteit, zoals aangegeven in het raadsvoorstel van 11 mei 2017 en de raadsbrief van 18 maart 2019 geen

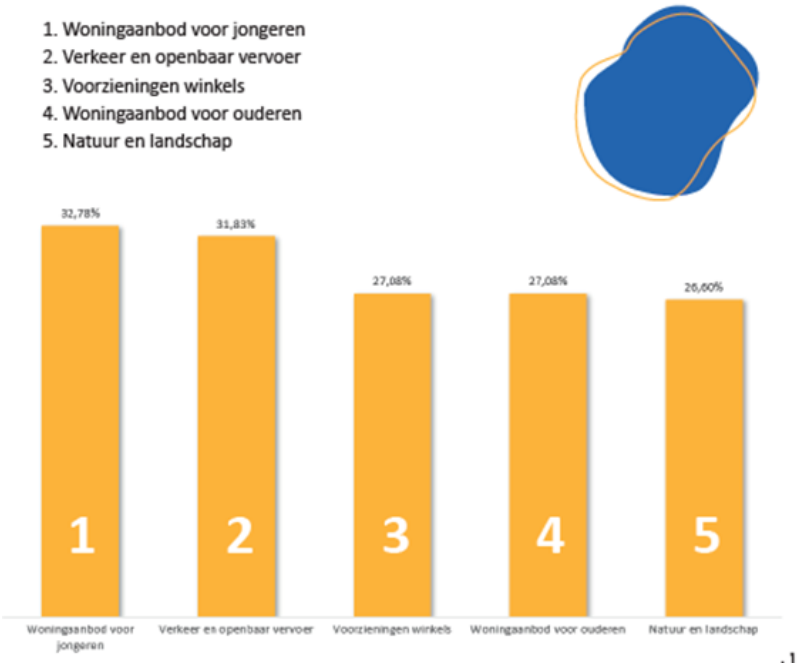
zoden aan de dijk zet. De extra capaciteit wordt in de praktijk maar deels ingezet op woningbouwontwikkeling. Een belangrijk deel van de extra capaciteit vloeit weg naar andere ruimtelijke projecten waaraan op dat moment bestuurlijk de hoogste prioriteit wordt gegeven.

Tenslotte voorspelt het CBS dat de bevolking van Nederland sneller groeit dan eerder was voorspelt. Reden waarom de provincie reeds voor de zomer met haar nieuwe behoeftecijfers komt.

Participatie / betrokken partijen / personen

Ten aanzien van dit specifieke voorstel is geen participatie georganiseerd.

In het voorjaar van 2019 is gestart met de participatie rondom het opstellen van de Omgevingsvisie. Tijdens dit participatieproces gaven de inwoners aan hier met plezier te wonen. Zo'n 98% van onze inwoners woont hier graag. Op de vraag 'welke onderwerpen vindt u het belangrijkste bij het maken van een plan voor de toekomst van uw dorp en de gemeente Nieuwkoop?' kon gekozen worden uit een lijst van 17 onderwerpen. Onze inwoners gaven prioriteit 1 aan de bouw van woningen voor jongeren. Bouwen voor ouderen kreeg prioriteit nummer 4.



Duurzaamheidsaspecten

De toekomstbestendigheid van onze voorzieningen en het duurzame geluk van onze inwoners wordt voor een belangrijk deel bepaald door het realiseren van onze woningbouwopgave gericht op 1900 woningen op te leveren in 2030. Op diverse plekken in dit voorstel wordt dit nader toegelicht.

Gezondheid

Bijna 29.000 inwoners wonen er op dit moment in onze gemeente, van jong tot oud. Deze mensen wonen hier graag, ze kijken naar elkaar om, hebben een actief sociaal leven en zijn veelal gezond. Onze groene en sociale leefomgeving heeft een positief effect op de gezondheid van inwoners en bezoekers.

Het college is van mening dat elke inwoner van onze gemeente gezond en veilig moet (kunnen) samenleven en wonen. In Nieuwkoop is echter het aanbod aan betaalbare en passende woningen voor jongeren en ouderen zéér beperkt Daardoor dreigt ontgroening (jongeren trekken weg) en vergrijzing met als resultaat een onevenwichtige bevolkingsopbouw. De komende jaren moeten we daarom meer bouwen voor jongeren en ouderen hetgeen betekent in verhouding minder grondgebonden woningen en meer (kleine) appartementen; meer betaalbare woningen en meer verschillende woningtypen toevoegen aan de bestaande woningvoorraad. Op deze manier dragen we bij aan een flexibele, adaptieve woningvoorraad. En zoals reeds gememoreerd, ook de inwoners behorende tot de zogenaamde bijzondere doelgroepen hebben nadrukkelijk te leiden onder de huidige situatie op de woningmarkt. Hun gezondheid (mentaal en / of fysiek) komt daarmee of staat reeds onder grote druk.

Varianten met argumenten voor en tegen

Het Integraal woningbouwprogramma, met daarin onze bouwplannen voor de eerstkomende jaren (dus niet tot en met 2030) is gericht op het oplossen en zo mogelijk voorkomen van bovenstaande problematiek. Echter, de uitvoering hiervan staat onder druk. En daarmee ook de uitvoering van de woningbouwplannen die nog niet zijn opgenomen in dit programma, maar wel moeten resulteren in het tijdig toevoegen van in totaal circa 1900 woningen. Hoe we deze 1900 woningen (alsnog) tijdig kunnen opleveren wordt hieronder nader toegelicht.

Scenario's 0 t/m 4
Met de analyse versnelling woningbouw zijn in eerste instantie vijf scenario's in beeld gebracht waarvoor de (on)mogelijkheden om te versnellen zijn uitgewerkt alsmede de kansen en risico's die hieraan verbonden zijn. Deze scenario's zijn:

0. Doorgaan zoals het gaat;
1. Prioriteren en inzetten op locaties met de grootste impact;
2. Prioriteren en inzetten op woningbouw en de locaties binnen bsd;
3. Aantrekken extra medewerkers (intern en extern) om te versnellen;
4. Eerder naar de markt.

De scenario's worden uitgebreid toegelicht in de Analyse, onder andere aan de hand van SWOT analyses.

De conclusie die in algemene zin kan worden getrokken is dat het met deze scenario's niet eenvoudig is om tot een versnelling te komen. Natuurlijk kunnen er prioriteiten worden gesteld maar dat betekent ook dat een aantal projecten stil komt te liggen en doorschuift naar de toekomst. Dit is niet eenvoudig (bij lopende projecten) en veelal politiek/bestuurlijk onwenselijk (als gevolg van geformuleerde ambities en geschepte verwachtingen op gebied van woningbouw, IKC ontwikkeling, centrumontwikkeling, faciliteren projecten derden etc.). Uitstel kan zelfs leiden tot afstel (projecten in het kader van het dossier wonen en vliegen).

Met het doel voor ogen de komende jaren 1900 nieuwe woningen te realiseren in Nieuwkoop is meer nodig dan hetgeen is geschetst in de genoemde vijf scenario's. Willen we jaarlijks 200-250 woningen kunnen opleveren en dus na een aanloop ieder jaar de planvorming voor minimaal dit aantal opstarten, dan is een verdergaande scenario noodzakelijk. Een scenario dat recht doet aan de gigantische opgave en echt tot versnelling leidt. Een scenario ook waarmee we op korte termijn aan de slag kunnen, dat gaandeweg tot steeds meer resultaten zal leiden en dat een duurzame oplossing in zich heeft. Niet merkbaar vanaf dag één, maar beginnen we niet vandaag dan is er over een jaar nog geen resultaat. Dit verdergaande scenario is scenario 5 waarbij wordt uitgegaan van de oprichting van een (apart) projectbureau Woningbouw.

Scenario 5
Gebleken is dat niet alles tegelijk kan. Het ontwikkelen van én woningbouw, én centrumplannen, énnatuur, én bedrijventerreinen én Integrale Kindcentra blijkt reeds meerdere jaren in de praktijk met de huidige ambtelijke capaciteit niét mogelijk. Met name de woningbouw is kind van de rekening omdat voor de niet woningbouwprojecten vaak afspraken zijn gemaakt met de betrokken stakeholders zoals ondernemers en schoolbesturen. Veelal zijn er al verwachtingen gewekt waar lastig op kan worden teruggekomen en die maken dat er gekozen wordt om aan deze projecten prioriteit te geven ten koste van de woningbouwprojecten.

Het volbrengen van de buitengewoon grote woningbouw opgave kan daarom alleen met buitengewone maatregelen en dat betekent het creëren van een apart organisatieonderdeel dat zich uitsluitend bezig houdt met één opdracht: een versnelde woningbouwontwikkeling. Dit zogenaamde projectbureau Woningbouw houdt zich dus alleen bezig met woningbouw. Alle andere ruimtelijke opgaven (dus niet zijnde woningbouw) worden op andere plekken in de organisatie belegd.

Binnen het in scenario 5 voorgestelde, specifieke projectbrueau blijft de focus gericht op woningbouw. Immers, er worden geen andere ruimtelijke projecten belegd binnen dit projectbureau. Binnen het projectbureau is het ook mogelijk specifieke werkwijzen te ontwikkelen en leerervaringen op te doen gericht op het snel(ler) realiseren van woningbouwprojecten.

Volgens ons college is dit, terugkijkend naar de ervaringen van de laatste jaren, beschouwend de dip in de oplevering van woningen de komende 2-3 jaar én vanuit het besef dat er over een lange periode van 8-10 jaar een zeer grote woningbouwopgave voor ons ligt, het enige scenario dat de hoge verachtingen kan inlossen.

Markbenadering
Kiezen voor scenario 5 betekent niet dat we niet open staan voor samenwerking met marktpartijen. Het eerder naar de markt brengen van projecten is een mogelijkheid maar het is twijfelachtig of dit daadwerkelijk tot minder gemeentelijke inzet leidt. (Vroegtijdige) samenwerking met de markt vraagt juist andere expertise en een ander procesverloop. Daarnaast zijn er risico's die er toe kunnen bijdragen dat een project eerder vertraagd dan versneld. Een en ander is nader toegelicht in de analyse.

Voorgesteld besluit

1. In te stemmen met de uitvoering van Scenario 5 om daarmee de boogde woningbouwopgave van 1900 op te leveren woningen in de periode 2019 – 2030 alsnog te kunnen realiseren.

Niks doen is voor ons college geen optie. Half werk leveren ook niet. Daarom zetten wij in op scenario 5 om daarmee zo goed als mogelijk (afhankelijk van de diverse ontwikkelingen zoals hieronder geschetst) onze woningopgave en doelgroepenbeleid te verwezenlijken.

Zoals aangegeven, is het met de scenario's 0 tot en met 4 niet eenvoudig om tot een versnelling van de woningbouwontwikkeling te komen. Hierbij lopen we weliswaar minder financiële risico's (al kan met een projectbureau efficiënter en effectiever gewerkt worden), het brengt wel maatschappelijke kosten met zich mee. Jongeren, starters, jonge gezinnen en onze inwoners behorend tot de zogenaamde bijzondere doelgroepen komen niet of zeer moeilijk aan een woning; niet alle ouderen vinden een woning die bij hun zorgvraag past; en steeds meer inwoners zullen daarmee geen goede en betaalbare woning meer in onze gemeente vinden. Ontgroening, een hogere zorgvraag van ouderen en het minder renderen van onze voorzieningen, waar flink in wordt geïnvesteerd, is hiervan het ongewenste resultaat. Tenslotte kan de ontwikkeling van bepaalde woningbouwlocaties zelfs onmogelijk worden (regelgeving rond wonen en vliegen) wanneer onvoldoende snelheid wordt gemaakt. Met financiële afwaardering en het verlies van een woningbouwlocatie tot gevolg

Scenario 5 impliceert de oprichting van een projectbureau. In de analyse wordt gesproken over een noodzakelijke formatie-uitbreiding van 8-11 fte. Nadere uitwerking heeft geresulteerd in een noodzakelijke uitbreiding van 9,3 fte. Daarnaast gaat een aantal medewerkers vanuit de staande organisatie over naar het projectbureau wonen. Daarmee ontstaat een robuust projectbureau waarin onder leiding van een teamleider 5 procesmanagers in het team kunnen putten uit specialisten op het gebied van planeconomie, privaat- en publiekrecht, omgevingsmanagement, bestemmingsplannen, stedenbouw en civiele techniek daarbij ondersteund door ervaren projectassistenten. Dit schept de randvoorwaarden voor het aanbrengen van de noodzakelijke focus op de te realiseren ambitieuze woningbouwopgave.

De planning in bijlage 6 geeft inzicht in hoe in de periode 2019 -2030 wordt voorzien in de realisatie van circa 1900 woningen gerekend vanaf 1 januari 2019.

Uit de bijlage 6 blijkt dat de verwachting is dat inwoners in onze gemeente circa 100 woningen zullen bouwen (bestaande bouwmogelijkheden in onze bestemmingsplannen en nog aan te vragen en te honoreren initiatieven) en dat circa 200 woningen niet onder directe regie van de gemeente worden gerealiseerd (bijdrage derden). Daarbij mag echter niet uit het oog worden verloren dat deze woningen niet gebouwd kunnen worden zonder intensieve inspanning van de gemeente. De centrumlocatie Nieuwveen (45 woningen) is hier een goed voorbeeld van. Het Koetshuis (30 woningen) en de bijdrage van OTL aan Buytewech Noord (60 woningen waarover al zeer lang en intensief wordt onderhandeld) zijn andere voorbeelden

Bijlage 6 bevat ook bouwlocaties waarvoor nog gronden moeten worden verworven. Openbaarheid kan de financiële en juridische positie van de gemeente schaden. Daarom is deze bijlage GEHEIM

2. De consequenties voor de uitbreiding van 9,3 fte ten behoeve van het projectbureau Wonen te verwerken in de begroting 2022.

De 9,3 fte aan medewerkers werken volledig aan woningbouw en de personeels- en overheadslasten worden dus ook doorbelast aan de woningbouwprojecten, zoals op dit moment ook gebeurt met de uren van medewerkers die werken aan woningbouwprojecten. Op deze manier worden de kosten gedekt ten laste van de grondexploitaties[9] van de projecten waar zij aan werken of, wanneer er nog geen grondexploitatie voor een project is, ten laste van het voorbereidingskrediet van dat project. Een project kan dus pas gestart worden wanneer de raad een voorbereidingskrediet beschikbaar heeft gesteld, anders is er geen dekking voor de uren die eraan gewerkt wordt. Het voorbereidingskrediet wordt later in de grondexploitatie ingebracht zoals dat op dit moment ook het geval is.

Dat de kosten niet binnen de begroting gedekt hoeven worden, maar binnen de grondexploitaties, wil natuurlijk niet zeggen dat de kosten er niet zijn. Iedere fte kost, afhankelijk van het schaalniveau van de functie, tussen de € 58.500 en € 107.500 per jaar aan directe personeelslasten. Bij 9,3 fte komt dit neer op circa € 800.000,- Doormiddel van een opslag voor overhead worden daarnaast ook indirecte personeelslasten doorbelast aan de projecten.
Dit betekent dat de kosten van het projectbureau niet direct (of eigenlijk budgettair neutraal) tot uiting komen in de (exploitatie)begroting van de gemeente, maar worden verwerkt in de ramingen van de verschillende grondexploitaties en voorbereidingsbudgetten. De extra personeelslasten die met het projectbureau samenhangen hoeven dus niet binnen de exploitatiebegroting gedekt te worden. De extra kosten hebben echter wel invloed op afdelingstarieven, en de verdeling van overhead over de verschillende programma's in onze begroting. Mede hierdoor zal de inrichting van het projectbureau tot een aantal verschuivingen tussen de grondexploitaties en de exploitatiebegroting leiden waarvan de effecten lastig vooraf exact in beeld te brengen zijn. De consequenties van de formatie-uitbreiding worden verder verwerkt in de exploitatiebegroting 2022.

3. Een reserve 'dekking risico's woningbouw' in te stellen, met als doelstelling: 'het afdekken van risico's die voortvloeien uit het opschalen van de capaciteit voor woningbouwontwikkeling. Tekorten en frictiekosten die in de toekomst mogelijk ontstaan als gevolg van de opgeschaalde capaciteit zullen worden gedekt ten laste van deze reserve' en de omvang van deze reserve te maximeren op € 2 miljoen

4. Winsten die worden gerealiseerd met grondexploitaties de komende jaren, bij het afsluiten van een positieve grondexploitatie, te storten in de reserve 'dekking risico's woningbouw'.

In de paragraaf 'Kanttekeningen / risico's en beheersmaatregelen' wordt een aantal risico's en beheersmaatregelen benoemd. Een beheersmaatregel waar uw raad expliciet toe moet besluiten is het instellen van een nieuwe *reserve 'dekking risico's woningbouw'* en de wijze waarop geld in deze reserve wordt gestort dan wel onttrokken.

Het instellen van deze nieuwe reserve kan gezien worden als het creëren van een buffer waarmee de hogere risico's die de gemeente loopt, door het vergroten van de formatie ten behoeve van woningbouwontwikkeling en die wordt gedekt vanuit voorbereidingskredieten en grondexploitaties, kunnen worden gevangen. Met deze buffer kunnen eventuele tekorten en frictiekosten worden opgevangen.

We stellen voor de winsten die de komende jaren worden gerealiseerd op grondexploitaties (bijvoorbeeld die van de Verwondering en Schoterhoek II) bij het afsluiten van deze grondexploitaties in deze reserve te storten en niet, zoals gebruikelijk, in de algemene reserve. Op deze manier bouwen we dus een buffer op waarmee we, zo veel mogelijk, de hogere risico's afdekken die we als gemeente met de forse capaciteitsuitbreiding lopen. Op het moment dat de negatieve effecten van risico's zich voordoen zal de raad worden voorgesteld deze op te vangen door onttrekking van middelen aan deze reserve. We denken dat daarbij een buffer van maximaal 2 miljoen euro volstaat. Na het bereiken van deze buffer kunnen winsten worden gestort in de algemene reserve, zoals te doen gebruikelijk. De onderbouwing van de reserve is opgenomen als bijlage 7

Daarnaast is er reeds de *reserve 'reservering woningbouw'*. Als uw raad op 8 juli a.s. instemt met de resultaatbestemming bij de jaarrekening 2020 bevat deze reserve € 3.461.000.
Deze reserve is bedoeld ter dekking van negatieve grondexploitaties; negatief als gevolg van bijvoorbeeld de programmering van een grondexploitatie (bijvoorbeeld omdat een grondexploitatie relatief veel goedkope woningen bevat). Op deze wijze blijft het mogelijk om ook niet rendabele grondexploitaties te kunnen openen en realiseren.

Hetgeen hierboven is toegelicht is een nadere uitwerking van de tekst op pagina 26 van de Analyse versnellen woningbouw.

Kanttekeningen / risico's en beheersmaatregelen
Kantekeningen, risico's en beheersmaatregelen ten aanzien van scenario 5 staan hieronder opgesomd en ook in de analyse en in reactie op uw zienswijzen is hier aandacht voor.

Er is voor gekozen om na de kanttekening eerst alle risico's te benoemen en daarna de beheersmaatregelen. Daarbij is het niet zo dat een beheersmaatregel 1 op 1 past op een risico. Er is sprake van een set aan risico's en een set aan beheersmaatregelen. Risico's en beheersmaatregelen zullen periodiek worden gemonitord. Indien noodzakelijk wordt hierover aan de raad gerapporteerd middels de reguliere P&C cyclus, bij de actualisatie van de grondexploitatie of op andere momenten bijvoorbeeld per brief als daar reden voor is.

Het college wil daarnaast benadrukken dat niet kiezen voor scenario 5 ook risico's meebrengt.

- **Kanttekeningen**

De verwachting is dat het ongeveer een jaar duurt voordat het projectbureau Woningbouw op volle sterkte kan functioneren. Na de zomer zal de besluitvorming door ons college in samenspraak met de ondernemingsraad worden afgerond. Anticiperend hierop wordt in de zomer gestart met de voorbereiding van de werving die na de formele besluitvorming kan worden uitgerold.

Rekening houdend met opzegtermijnen etc. verwachten we dat begin 2022 (mogelijk reeds eind 2021) de eerste nieuwe medewerkers gefaseerd in dienst zullen treden. Het zal enige maanden duren voordat de nieuwe medewerkers zijn ingewerkt en voldoende kennis hebben opgebouwd van de lokale situatie etc.

Gelijktijdig zullen we met onze partners in het ontwikkelproces (met name de Omgevingsdienst West-Holland) in overleg treden zodat tijdig extra capaciteit kan worden ingekocht. Ook onze overlegpartners (waterschappen, provincies) zullen we informeren over onze woningbouwambities en met hen afspraken maken ten aanzien van aanlever- en afhandeltermijnen van bijvoorbeeld bestemming / omgevingsplannen. Het overleg met de provincie zullen we indien gewenst intensiveren.

- **Risico's**

Economische recessie/verslechteren grondmarkt
De keuze voor scenario 5 betekent een serieuze opschaling van de gemeentelijke capaciteit die werkt aan woningbouwontwikkeling, een die heel fors is voor een gemeente van onze omvang. In de dekking van deze capaciteit wordt voorzien door opbrengsten van de verkoop van bouwgronden aan de ontwikkelende bouwers (of kavelkopers) of kostenverhaal bij particuliere ontwikkelingen. Wanneer de markt voor bouwgrond om wat voor reden dan ook verslechterd - bijvoorbeeld door een economische recessie, hogere bouwkosten of afnemende vraag naar woningen/dalende woningprijzen - zal deze dekking (deels) wegvallen. Dit is wat eerder gebeurde tijdens de financiële crisis waarna veel gemeenten, waaronder Nieuwkoop, in de periode 2008-2013 fors moesten afboeken op hun grondposities.
Woningbouwontwikkeling is een proces van jaren en de kosten worden grotendeels in de jaren van voorbereiding gemaakt. Bij het ontwikkelen van meer projecten tegelijkertijd en de inzet van meer capaciteit hierop zullen de hiermee samenhangende kosten (en de boekwaarden van projecten) hoger worden ten opzichte van de gemeentelijke begroting, wat een hoger risicoprofiel betekent. Wanneer op het moment dat gronden daadwerkelijk verkocht kunnen worden de markt slecht is en de

marktprijzen veel lager zijn dan eerder op gerekend of er helemaal geen vraag is naar bouwgrond, zullen de kosten niet goedgemaakt kunnen worden. Dit zal dit leiden tot verliezen.

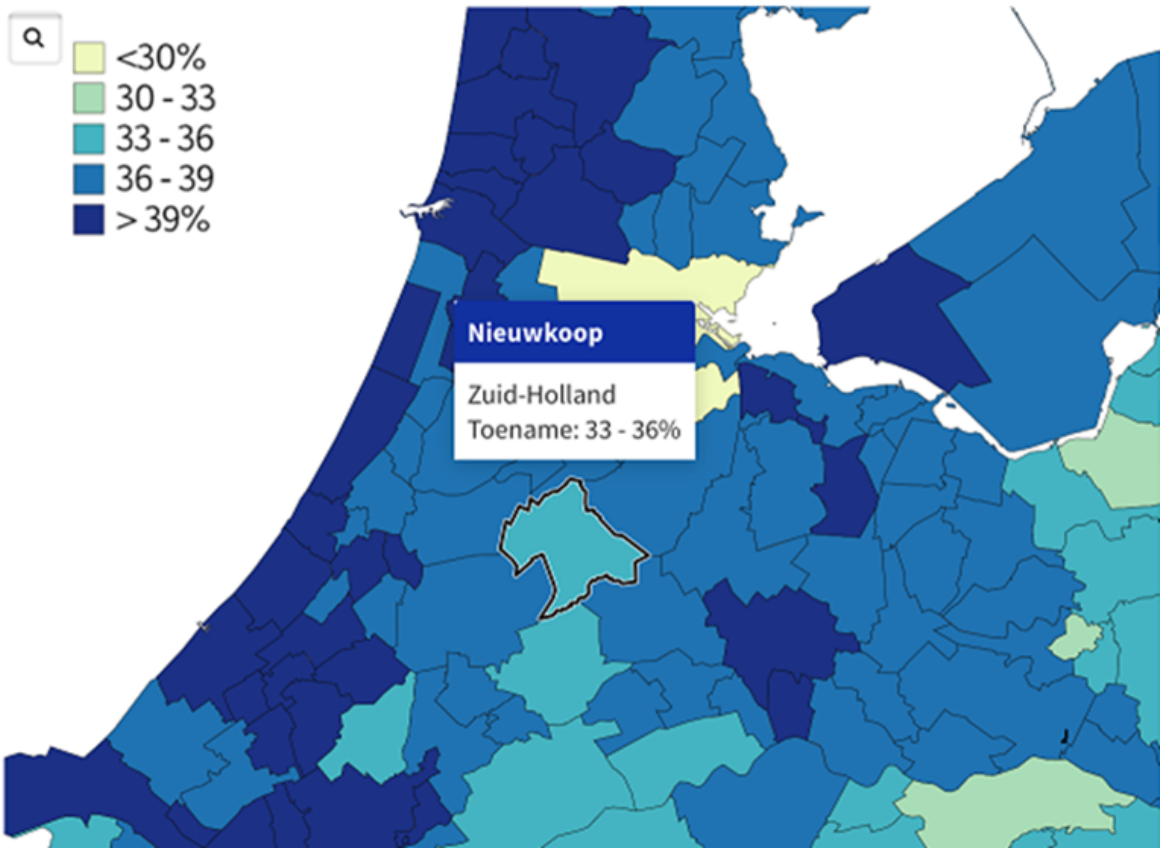
Economische recessie/verslechteren grondmarkt II
In economisch slechtere tijden is er nog een tweede risico. Niet alleen de gemaakte kosten kunnen niet of slechts deels worden terugverdiend, de kosten van de forse (project)organisatie en rentelasten kunnen ook niet zomaar worden afgebouwd bij scenario 5. Op het moment dat er minder vraag is naar gronden kunnen projecten worden stilgelegd in afwachting van betere tijden en om de verliezen te beperken. Rentelasten (over al gemaakte kosten) lopen echter door en van (vaste) medewerkers zal niet zomaar afscheid genomen (kunnen) worden. Deze kosten zullen de resultaten drukken en wanneer die niet goedgemaakt kunnen worden met grondverkopen zullen ze uiteindelijk toch binnen de begroting gedekt moeten worden. Wat gevolgen heeft voor andere (beleids)doelstellingen in financieel dan toch al slechtere tijden.

Wet- en regelgeving
Ook wet- en regelgeving vormen een risico. Het Groene Hart wordt gezien als een kwetsbaar gebied en heeft daarnaast te maken met verschillende problematieken als overlast van vliegverkeer en stikstofdepositie op Natura 2000 gebied. Wanneer wet- en regelgeving of landelijke en regionale keuzes (bijvoorbeeld concentratie van nieuwbouw rond steden of beperking van nieuwbouw in het Groene Hart/onder aanvliegroutes) de mogelijkheden tot woningbouw in onze gemeente beperken, zal dit vergelijkbare gevolgen hebben als de eerder genoemde risico's. Op eventueel al opgestarte projecten zal moeten worden afgeboekt en capaciteit zal moeten worden afgebouwd met frictiekosten tot gevolg.

Afschalen bij toekomstige afname woningbouwbehoefte
Voor de komende tien jaar, die inmiddels zijn ingegaan, is de verwachting dat ruim 1.900 nieuwe woningen moeten worden gerealiseerd. Om dat te halen moeten we naar een woningbouwproductie van zo'n 200-250 woningen per jaar. Het is nog niet duidelijk of de opgave ook na 2029 zo hoog zal zijn. De Trendraming 2019 gaat uit van 490 woningen voor de periode 2030-2035. Het risico bestaat dat de organisatie in de periode na 2029 weer moet worden afgeschaald als de woningbouwbehoefte in de periode erna lager is. Dit zal leiden tot frictiekosten.

Beperktere resultaten grondexploitaties door bouwen voor doelgroepen
De afgelopen jaren is een set aan ruimtelijke instrumenten ontwikkeld als kader voor nieuwe woningbouwplannen in onze gemeente, ter bevordering van het bouwen voor doelgroepen. Was bij woningbouwontwikkeling in het verleden de focus met name gericht op het genereren van opbrengsten, nu richten we ons meer op maatschappelijke waardecreatie door het bedienen van doelgroepen voor wie de (woning)nood het hoogst is. Dit, in combinatie met het feit dat in navolging van provinciaal beleid in eerste instantie wordt ingezet op locaties binnen BSD (vaak inbreiding), maakt dat de resultaten van nog vast te stellen grondexploitaties onder druk staan. Aanzienlijke positieve saldi van grondexploitaties zullen daarmee minder vaak voorkomen. En soms zal een verlies genomen moeten worden. Eventuele verliezen staan, zoals onder financiële consequenties wordt toegelicht, grotendeels los van de oprichting van een projectbureau Woningbouw maar zullen wel opgevangen moeten worden binnen de financiële huishouding van de gemeente. Door versnelling zou dat ook binnen een korter tijdsbestek aan de orde zijn.

Stijging woningprijzen in relatie tot bereikbaarheid woningen voor starters
De afgelopen vier jaar is de vraag naar woningen in ons land dermate toegenomen, dat er sprake is van een tekort van meer dan 330.000 woningen. Het gebrek aan evenwicht tussen vraag en aanbod vertaalt zich in stijgende huizenprijzen. Aan het eind van het eerste kwartaal van dit jaar waren woningen in Nederland gemiddeld € 385.000 waard, blijkt uit cijfers van makelaarsvereniging NVM. Vier jaar geleden was dat nog € 249.000,- Uit de cijfers van de NVM blijkt ook dat in het eerste kwartaal van 2021 de prijzen op jaarbasis met bijna 15% zijn gestegen. Volgens onderzoeksbureau Calcasa zijn de huizenprijzen in onze gemeente in vier jaar tijd 33-36% in prijs gestegen. Dit alles maakt volgens de AFM (Autoriteit Financiële Markten) dat de problemen voor koop-starters alleen maar groter worden omdat het steeds lastiger wordt woningen met een VON prijs onder de € 200.000 te (laten) bouwen. De planontwikkeling rondom Teylerspark II bevestigd dit.



Kaart uit rapport Calcasa

- **Beheersmaatregelen**

Voor de genoemde risico's zien wij ook een aantal beheersmaatregelen.

Strengere financiële regelgeving
De huidige situatie is niet volledig vergelijkbaar met die van tijdens de laatste financiële crisis. Als reactie op de (gevolgen van) die crisis is de financiële regelgeving (welke kosten mogen naar grondexploitaties worden doorbelast en vanaf welk moment) rond het grondbedrijf voor gemeenten aangescherpt om de financiële risico's in de toekomst te verkleinen.

Afschalen capaciteit woningbouw
Om ervoor te zorgen dat het, zo nodig, in de toekomst afschalen van het projectbureau tot zo min mogelijk extra kosten leidt zien wij verschillende beheersmaatregelen. Allereerst zal afschaling niet van de ene op de andere dag aan de orde zijn. Het scherp monitoren van de werk- en projectportefeuille richting de toekomst zal daarbij dus structurele aandacht vragen, zodat eventuele benodigde afschaling op tijd in beeld is. Verder is er altijd sprake van natuurlijk verloop en bij het openstellen van vacatures zal altijd gekeken worden naar het toekomstperspectief voor de betreffende functie. Tot slot zal bij eventuele afschaling gekeken worden naar waar medewerkers elders in de organisatie met hun specifieke kwaliteiten en kennis van waarde kunnen zijn. Bovenstaande is een beproefde methode en feitelijk staand beleid (of er nu een crisis dreigt of niet).

Afdekking risico's met nieuwe reserve 'dekking risico's woningbouw'
Bij beslispunt 3 is reeds een belangrijke beheersmaatregel geformuleerd.

Inhuur
Voor het afvangen van incidentele pieken in capaciteitsbehoefte is de inzet van inhuur (flexibele schil) een optie. Inhuurkrachten zijn flink duurder, zeker in het vakgebied van gebiedsontwikkeling en projectkennis gaat veelal verloren op het moment dat de inhuurkracht weer vertrekt. In het kader van continuïteit en kostenbeheersing heeft dit niet onze voorkeur. Alleen indien het projectbureau Wonen voor een korte tijdsperiode zeer specifieke kennis en know-how ontbeert, is inhuur een optie.

Stijging woningprijzen in relatie tot bereikbaarheid woningen voor starters
De sterke stijging van VON prijzen betekent dat we alert zullen zijn op de verschillende instrumenten in den landen die er mogelijk toe kunnen bijdragen dat de nieuw te bouwen starterswoningen bereikbaar blijven voor starters en jongeren maar tegelijkertijd accepteren dat we de huizenmarkt niet volledig kunnen sturen en gaan we door met de voorbereiding van lopende plannen zoals Teylerpark II. Het temporiseren leidt er volgens ons college er alleen maar toe dat de VON prijzen van de beoogde starterswoningen in de tussentijd verder zullen stijgen en dat willen we nu juist zoveel als mogelijk voorkomen.

Financiële en juridische gevolgen
Op de financiële gevolgen is reeds ingegaan bij de paragraaf ‘Voorgesteld besluit’.
Er zijn geen juridische consequenties

Bijlagen

1. Motie ‘Aanvalsplan versnellen binnenstedelijke woningbouw’
2. Analyse versnelling woningbouw d.d. 01-02-21
3. Reactie op zienswijzen raad op analyse versnelling woningbouw
4. RV Uitbreiding projectenportefeuille 11 mei 2017
5. Brief aan raad d.d. 18 maart 2019 ‘Planning projecten in relatie tot beschikbare personele capaciteit
6. Woningbouwprogrammering en -planning – GEHEIM
7. Onderbouwing reserve ‘dekking risico’s woningbouw’

Advies meningsvormende raad