

Uitvoeringsstrategie

Vastgesteld/akkoord door:	Datum	Handtekening
Opdrachtgever Naam: Tjeerd Bosma	19 oktober 2023	
College B&W	31 oktober 2023	

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE	2
1. Inleiding en achtergrond	3
2. Inzet versnellingsteam ter uitvoering strategie	4
3. Uitvoeringsstrategie: prioriteren en programmeren	5
4. Thema's uitvoeringsstrategie: Proces en organisatie	7
5. Thema's uitvoeringsstrategie: Samenwerking.....	9
6. Thema's uitvoeringsstrategie: instrumentarium/toolkit	11
7. Omgevingswet	14

1. Inleiding en achtergrond

1.1. Inleiding

De gemeente Rheden heeft op basis van het bod uit de Woondeal, en een aanvullend woonbehoefteonderzoek van 2022, een woningbouwopgave tot 2030 en daarna (tot 2040), van:

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

Dit is een flinke, maar noodzakelijk opgave. Uit eerder onderzoek in 2019 bleek dat er tot 2040 een vraag van ongeveer 700 woningen lag. En nu, volgens het laatste regionale woningmarktonderzoek Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen, is er een vraag te destilleren van 1.675 woningen tot 2030 en nog 1.390 woningen tot 2040.

Door het college zijn, 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 de uitvoeringsstrategie waarin beide punten concreet gemaakt worden en hieraan stappen zijn verbonden die een bijdrage leveren aan de genoemde speerpunten en versnelling van de opgave. Andere elementen uit de bestuurlijke speerpunten, zoals wonen en zorg, zijn hieraan eveneens verbonden.

Op basis van de nieuwe woonbehoefte kunnen de aantallen tot 2030 niet meer gehaald worden. Er is een inhaalslag nodig en het is zaak om de voortgang van de lopende projecten goed te monitoren en waar nodig bij te sturen (lees versnellen). Verder zit een groot deel van de opgave in het project IJsseldistrict dat voorspoedig verloopt maar wat wel kwetsbaar kan zijn, als in dit project vertraging optreedt.

Doel van de uitvoeringsstrategie:

- Versnellingsmogelijkheden/voorkomen vertragingen 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 tot 2040 (1.390) kansrijke nieuwe locaties detecteren en daarvoor de benodigde stappen formuleren (waaronder een onderzoek naar nieuwe locaties)
- Daarnaast instrumenten benoemen die een bijdrage kunnen leveren aan deze versnelling: ontwikkelen 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 de woningbouwopgave. In de volgende hoofdstukken gaan we dit nader uitwerken.

1.2. Vertaling naar uitvoeringsstrategie

Vanuit de verschillende thema's, die elk hun eigen bevindingen en aanbevelingen kennen, is een vertaalslag nodig naar concrete stappen/ambities die in de uitvoeringsstrategie SMART gemaakt worden. De genoemde thema's vormen een integraal kader waarbinnen zowel de interne belangen/organisatiebelangen en de belangen van externe partijen/marktpartijen een plek hebben gekregen. Zowel naar binnen als naar buiten kijken is van evident belang in de opmaat naar een breed gedragen uitvoeringsstrategie. Dit is belangrijk om een wezenlijke bijdrage te kunnen leveren aan versnelling van de woningbouwopgave zodat de doelen, zoals gesteld door college en raad haalbaar worden. Dit kunnen we niet alleen, daarvoor hebben we alle partijen hard nodig.

2. Inzet versnellingsteam ter uitvoering strategie

2.1. Inleiding

Met het opstellen van een uitvoeringsstrategie ben je er niet. Nog belangrijker is om het hele proces en de concrete stappen te begeleiden, te voorzien van realistische planningen, te monitoren en te ondersteunen. Hiervoor is een versnellingsteam voorzien.

Het versnellingsteam brengt zaken samen, ondersteunt projecten en projectleiders en maakt de verbinding met college en raad. Hiervoor is een versnellingsteam nodig met disciplines die daarbij passen. Het is niet de bedoeling dat het versnellingsteam een loket wordt voor problemen die door dit team worden opgelost. Inhoudelijk blijven de taken bij de functies die daarvoor in de organisatie zijn ingericht. Het versnellingsteam kan de medewerkers wel in positie brengen en als klankbord fungeren. Deze rol kan ook richting externe (samenwerkings)partijen worden ingevuld.

2.2. Opzet en invulling versnellingsteam

De volgende disciplines zijn van belang voor een zo compleet mogelijke ondersteuning:

- Iemand die het overzicht bewaart en terug kan koppelen naar andere disciplines en meedenkt in alle gebiedsthema's en een integrale afweging hierin. En die tevens het versnellingsteam een vliegende start kan geven (kwartiermaker).
- Iemand die de inzet van capaciteit kan monitoren en bij kan sturen indien nodig
- Iemand die ervoor zorgt dat het woningbouwprogramma dat gerealiseerd wordt, voldoet aan het vastgestelde beleid
- Vanuit een goede borging van de opgave vanuit de lijnorganisatie en afstemming tussen projecten en dagelijkse werkzaamheden wordt ook de teammanager ruimtelijke ontwikkeling toegevoegd aan het versnellingsteam.

We komen dan op de volgende samenstelling van het versnellingsteam:

- Kwartiermaker versnellingsteam
- Coördinator RO
- Woningbouwregisseur
- Teammanager ruimtelijke ontwikkeling

Het is zaak een gecommitteerd team te hebben die als spin in het web, ervoor zorgt dat projecten doorgang vinden en, waar mogelijk, versneld kunnen worden. Dat is vanzelfsprekend een gezamenlijke verantwoordelijkheid van alle projectteams maar het versnellingsteam helpt hen daarbij.

Om dit proces een vliegende start te geven wordt vanaf 1 januari 2024 een kwartiermaker uitvoeringsstrategie ingezet voor gemiddeld 4 uur per week. De rol van kwartiermaker zal door Claudia Swart worden ingevuld tot 1 juni 2024, daarna staat de organisatie en kan het versnellingsteam het overnemen.

2.3. Inzet versnellingsteam

Inzet van het versnellingsteam om te ondersteunen en voortgang te monitoren zal nader bepaald worden aan de hand van de projectenlijst, voortgang van projecten en vraagstukken die daarbij spelen. In algemene zin is het ook de taak van het versnellingsteam om de randvoorwaarden waaronder een project wordt uitgevoerd te bewaken. Denk dan aan projectmatig werken, overlegstructuren, planningen en andere organisatievraagstukken. De rol en inzet zal gezamenlijk worden uitgewerkt. Het betreft een dynamisch kader dat per project/proces kan verschillen. Voorbeelden van concrete acties die door het versnellingsteam worden opgepakt zijn (een greep uit alle concrete acties):

- Bepalen hoe we gaan werken aan projecten
- Aan de voorkant als gemeente duidelijke kaders en randvoorwaarden formuleren bij een initiatief
- Rollen/taken/verantwoordelijkheden binnen het projectmatig werken scherp maken
- Concrete versnellingskansen bij de lopende projecten in beeld brengen

3. Uitvoeringsstrategie: prioriteren en programmeren

3.1. Inleiding

Doel is om 1.675 woningen toe te voegen in de periode 2020 tot 2030. Aanvullend is er nog een opgave van 1.390 woningen tot 2040. In deze strategie ligt de focus op de opgave van 1.675 woningen waarbij wel al verder gekeken wordt naar de opgave, na 2030. Het is van belang hier inzicht in te hebben om zo de langjarige behoefte goed te kunnen bedienen. We kunnen niet alles tegelijk dus is het zaak de projecten te prioriteren en te programmeren. Naast aantallen is ook een evenwichtige verdeling naar woningtypologieën van belang.

3.2. Inventarisatie en prioritering lopende projecten

Op basis van de complete werklijst zijn alle lopende projecten geïnventariseerd en is een eerste prioritering van projecten benoemd.

De aspecten waarop alle projecten zijn gescoord:

- a. hoe ligt dit project in de omgeving
- b. zijn er onderhandelingen met de ontwikkelaar nodig/ligt er al een overeenkomst
- c. voldoet het project aan de benodigde differentiatie
- d. is het financieel haalbaar
- e. hoe scoort het project m.b.t. duurzaamheid en gemeentelijk beleid (onderscheid tussen harde, zachte en hele zachte plannen, omdat bij de harde plannen al meer vastligt). Hierin wordt ook meegenomen het algemene aandachtspunt tussen beoordeling van plannen in het kader van erfgoed versus haalbaarheid/betaalbaarheid te ontwikkelen woningen.

Definitie harde plancapaciteit (aangesloten op provinciale definitie, zoals die geldt voor inwerkingtreding van de Omgevingswet):

Er is sprake van een harde plancapaciteit in de volgende gevallen:

- Onherroepelijk bestemmingsplan of inpassingsplan
- Onherroepelijk bestemmingsplan met uitwerkingsplan
- Vastgesteld bestemmingsplan of inpassingsplan
- Vastgesteld bestemmingsplan met uitwerkingsplicht

Op basis van bovenstaande criteria, de interviews en de lijsten van alle projecten waar nog geen onherroepelijk planologisch besluit geldt, zijn de lopende projecten geïnventariseerd en geprioriteerd. Ook zijn projecten afgevalen vanwege stapeling van eisen, bestuurlijke keuzes en wijziging van woonbeleid. **Op basis hiervan kan worden gesteld dat er voor ruim 1.100 woningen projecten in voorbereiding zijn.** Bij de prioritering is uitgegaan van projecten vanaf 10 woningen. Hierop ligt de focus en wordt capaciteit ingezet.

3.3. Kansrijke locaties, kortere termijn

Naast de voorraad van lopende projecten, zijn er ook potentiële locaties die voor 2030 tot ontwikkeling kunnen komen. De kansrijkheid van de verschillende projecten is niet gelijk. Nader onderzoek van deze potentiële projecten is nodig om haalbaarheid, planning, etc. helder te krijgen.

De aantallen van de kansrijke locaties, kortere termijn, zijn nog niet geheel uitgekristalliseerd. Hiervoor zijn nog een aantal acties nodig om deze verder te brengen. Het versnellingsteam zal deze locaties verder brengen, samen met een aan te wijzen projectleider. **Op voorhand is er een potentie van ongeveer 600 woningen.**

3.4. Toekomstige locaties, langere termijn

Voor de langere termijn, na 2030, is er, naast de tweede fase van het IJsseldistrict, één grote locatie op het oog, de transformatie van het industrieterrein Haveland naar wonen/werken. Hier is in eerste aanleg ruimte voor ongeveer 1.000 woningen. Echter, deze locatie kent nog de nodige uitdagingen (verkrijgen benodigde eigendommen, samenwerking met potentiële marktpartijen). Een op te stellen plan van aanpak brengt hierin structuur. Daarnaast is een tweede fase IJsseldistrict voorzien met ongeveer 250 woningen. **Dit brengt het aantal voor de langere termijn op 1.250 woningen.**

Met de gevonden aantallen kan niet worden voorzien in de gehele woningbouwopgave na 2030. **Zeker ook omdat, hoer verder in de tijd de plannen liggen, hoe onzekerder het aantal.**

Er dienen derhalve nog nieuwe locaties gevonden te worden. Daarbij is een inventarisatie van gronden in eigen bezit wezenlijk omdat vanuit eigendom, regie gevoerd kan worden.

3.5. Tussenconclusie

Uit de vorige paragrafen blijkt dat tot 2030 de opgave niet gehaald kan gaan worden als we uitgaan van het nieuwe behoefteonderzoek, dan zouden we namelijk 1.675 woningen moeten realiseren tot 2030 (nu zijn 1.157 woningen voorzien in lopende projecten, kunnen nog aantallen afvallen en potentiële projecten wellicht 600 woningen, nog niet zeker). Na 2030 hebben we nog een opgave die ook niet geheel kan worden ingevuld met de kansrijke locaties die nu gedetecteerd zijn. Er zijn wel de nodige aantallen bekend maar de uitdagingen voor de kansrijke locaties zijn nog niet geheel in beeld. Dit is wel een belangrijke stap die gezet moet worden, duidelijkheid verkrijgen over deze potentiële projecten. Daarnaast is het wel zaak de voortgang van reeds lopende projecten en kansrijke locaties snel verder te brengen. Hiervoor is het noodzakelijk goed te kijken naar de benodigde inzet van ambtelijke capaciteit en andere zaken die van belang zijn.

3.6. Onderzoek naar mogelijke nieuwe woningbouwlocaties

Uit de tussenconclusie blijkt dat het halen van de benodigde aantallen niet zondermeer een gegeven is. Daarom is het zaak om, parallel aan de andere activiteiten, ook een onderzoek te starten naar mogelijke nieuwe woningbouwlocaties. Hiervoor is het van belang een eerste locatiescan uit te voeren naar deze locaties en te onderzoeken of deze geschikt zijn/kunnen worden voor woningbouw. Hoe we dit precies gaan inrichten, qua proces en randvoorwaarden, is een onderwerp waar het versnellingsteam zich mee bezig gaat houden. Hierin dient ook gekeken te worden naar ons buitengebied en is de ligging van een tweetal N2000 gebieden een belangrijk punt om rekening mee te houden. Concrete acties in dit kader worden uitgewerkt door het versnellingsteam. In de volgende paragraaf geven we wel al wat voorbeelden van concrete acties.

3.7. Voorbeelden van concrete acties bij focusprojecten

Ter informatie hierbij wat voorbeelden van concrete acties (niet uitputtend):

- Richt de focus op de prioritaire projecten en maak capaciteit vrij uit de projecten die getemporeerd kunnen worden
- Bepaal per project wie de ambtelijk opdrachtgever is en wat zijn/haar taken en bevoegdheden zijn voor het betreffende project
- Bepaal de wijze van betrekken college en raad
- Benut en, waar nodig, versterk de bestaande overlegstructuren met de woningcorporatie

4. Thema's uitvoeringsstrategie: Proces en organisatie

4.1. Inleiding

In het kader van deze uitvoeringsstrategie zijn intern interviews gehouden met de projectleiders, inhoudelijke disciplines (zoals ruimtelijke ordening, mobiliteit, duurzaamheid, juristen, planeconoom, etc.), verantwoordelijke wethouders.

Extern zijn interviews gehouden met de verschillende marktpartijen die betrokken zijn bij de projecten en de twee woningcorporaties die actief zijn binnen Rheden. Vanuit die interviews zijn bevindingen genoteerd en deze zijn gedeeld met de projectleiders en de beleidsadviseurs wonen en RO.

Vanuit de verschillende bevindingen zijn in de uitvoeringsstrategie concrete acties benoemd die de komende periode geïmplementeerd gaan worden. Het thema proces en organisatie is onder te verdelen in:

- Continuïteit van projecten
- Inzet ambtelijke capaciteit
- Projectmatig werken

Heel veel dingen gaan al goed, maar er zijn altijd zaken die nog beter kunnen. In algemene zin is er behoefte aan meer structuur binnen de projecten en is meer grip nodig op wat we doen. Als er meer structuur is en rollen/taken en verantwoordelijkheden helder zijn en duidelijk beschreven in bijvoorbeeld een projectplan, voorzien van een planning, helpt dit in het proces rondom de verschillende opgaven. Onderdeel hiervan betreft een zo optimaal mogelijke inzet van ambtelijke capaciteit en een optimale samenwerking in projecten.

Het reeds geformuleerde beleid ten aanzien van het woningbouwprogramma (thema wonen) levert hieraan een bijdrage. Tevens is het koppelen van het programma ten aanzien van wonen aan andere grote opgaven van Leefomgeving (onder andere energietransitie en omgevingswet) van groot belang om integraal en teamoverstijgend te kunnen werken aan een toekomstbestendige leefomgeving. In hoeverre dit dient te landen in op te stellen programma's wordt momenteel onderzocht.

4.2. Continuïteit van projecten

Van evident belang in het versnellen van de woningbouwopgave is de continuïteit in projecten. Momenteel stagneren sommige projecten als gevolg van aanpassingen in uitgangspunten, de stapeling van ambities en de zoektocht hoe hiermee om te gaan en het gemis van een heldere projectstructuur (o.a. opdracht, planning en ambtelijk/bestuurlijk opdrachtgever). Daarnaast worden sommige projecten, om diezelfde redenen niet opgestart. Het is daarom van belang hierin heldere keuzes te maken. De uitvoeringsstrategie voorziet hierin. Meer integraal werken en kennis delen zijn daarbij belangrijke aandachtspunten.

4.3. Inzet ambtelijke capaciteit

Voor het doorlopen van de projecten en te komen tot realisatie van woningbouw, is de inzet van ambtelijke capaciteit nodig. Door projecten te prioriteren kom je tot een meer effectieve en efficiënte inzet hiervan. Hierin zullen steeds keuzes voorliggen, wat doen we wel en wat niet. Dit geldt zowel voor inzet van projectleiders als voor inzet vanuit beleidsdisciplines en inhoudelijke expertise.

Het structureren van de inzet in projectteams, waar nodig, geeft inzicht in zowel de interne beschikbare capaciteit als de externe inzet die daarna nog nodig is. Knelpunten die momenteel ervaren worden zitten hem vooral in de inhoudelijke disciplines. Oog hebben voor een goede coördinatie van hun inzet, kan een bijdrage leveren aan een overwogen inzet van de beschikbare capaciteit.

4.4. Projectmatig werken

Projectmatig werken en het inrichten van een projectstructuur kan een belangrijke bijdrage leveren aan het stroomlijnen en structureren van de projecten, en daarmee het versnellen van de woningbouwopgave. Hierdoor is vooraf beter te voorspellen welke inzet per project nodig is en hoe de ambtelijke capaciteit zo optimaal mogelijk verdeeld kan worden over die projecten. Projectmatig werken is geen doel op zich maar kan wel een middel zijn om het doel, versnellen van de woningbouwopgave, te ondersteunen. Kan helpen om op een meer optimale manier integraal en teamoverstijgend te werken.

Uit de interviews en het verdere onderzoek is gebleken dat de inzet van een omgevingsmanager die het participatietraject voor zijn/haar rekening neemt, erg gewenst is. De rol van omgevingsmanager is een aparte rol en niet een rol die de projectleider er even bij doet. Weliswaar ligt de focus, na inwerkingtreding van de Omgevingswet voor wat betreft het participatietraject bij de ontwikkelende partij maar het is van belang dat de gemeente dit zelf, intern, ook goed inricht. Een omgevingsmanager, die organisatorisch onafhankelijk is kan daarbij een voordeel zijn. **Deze omgevingsmanager is momenteel nog niet aanwezig, er is wel duidelijk behoefte aan.**

4.5. Vervolg proces en organisatie

Het is een doorlopend proces om te komen tot een optimale organisatie van projecten en implementatie hiervan binnen de organisatie. Het versnellingsteam, samen met de interne organisatie, een belangrijke bijdrage aan. Voorbeelden van concrete acties zijn (niet uitputtend):

- Benoem duidelijk wie de opdrachtgever is, ambtelijk dan wel bestuurlijk
- Formuleer een heldere projectopdracht (scope project, etc.)
- Schrijf een projectplan waarbij duidelijk alle beheersinstrumenten van een project worden beschreven
- Maak gebruik van reeds aanwezige formats en protocollen
- Bepaal de rol van het versnellingsteam en organisatie ten opzichte van de projectopgave

5. Thema's uitvoeringsstrategie: Samenwerking

5.1. Inleiding

De rol van college en raad en de woningcorporatie is van evident belang ten opzichte van het halen van de woningbouwaantallen in een evenwichtig woningbouwprogramma, passend binnen de doelstellingen van de gemeente Rheden. Daarnaast zijn de eigendommen voornamelijk in bezit van marktpartijen. Ook de samenwerking met die partijen is van groot belang voor de voortgang van projecten en plannen. In dit hoofdstuk gaan we de verschillende samenwerkingen nader benoemen. Hieruit volgen acties voor de organisatie die opgepakt gaan worden. Waar keuzes nodig zijn van college en raad komen deze in het te volgen proces vanzelf aan de orde en worden deze voorgelegd.

In projecten vindt, vanzelfsprekend, ook een participatietraject plaats met omwonenden en andere belanghebbenden, dit zal worden belegd bij de omgevingsmanager.

5.2. Politieke besluitvorming: rol college en gemeenteraad

College en raad hebben algemene kaders gesteld ten aanzien van de woningbouwopgave, zoals neergelegd in, onder andere, het bod van de Woondeal.

Naast deze algemene kaders m.b.t. de woningbouwopgave is het vastgestelde beleid ten aanzien van de verschillende beleidsvelden van belang; de instrumenten die gebruikt worden om op een evenwichtige manier de woningbouwopgave te realiseren. Denk daarbij aan de woonvisie, omgevingsvisie, doelgroepenverordening, duurzaamheidsbeleid, groenbeleid, parkeerbeleid, enz.

Hoe gaat het college en raad hiermee om, hoe wordt de juiste balans gevonden, en waar kan worden afgeweken om tot versnelling te komen als beleid de stagnerende factor is. Zonder de verschillende doelstellingen uit het oog te verliezen. Dit is geen eenvoudige opgave. Daarbij is het belangrijk om helder te zijn in rollen/taken/verantwoordelijkheden, wat hoort waar thuis en waar ben je niet van. Sturen op detailniveau kan daarbij een vertragende factor zijn en leiden tot besluiten, anders dan vooraf voorgesteld. Betrokkenheid van college en raad is van belang, maar dan wel binnen de gegeven kaders en met oog voor de versnellingsopgave. Een belangrijk voorbeeld hierin is participatie bij plannen, zeker ook omdat de gevoeligheid van de raad voor omwonenden die tegen plannen zijn een goede inkadering nodig heeft. We moeten het echt samen oppakken en doen om tot een optimale samenwerking te komen.

Hiervoor is een goede samenwerking nodig tussen het bestuur en de ambtelijke organisatie. In de basis is de samenwerking binnen de gemeente Rheden prima op orde, alleen voor de opgave waar we met zijn allen voor staan, blijft het zaak dit te continueren als de stappen concreter worden. Hierbij is evident dat college en raad hun eigen, politieke, keuzes blijven maken. Een helder kader voor de samenwerking levert een bijdrage aan versnelling.

5.3. Woningbouwopgave: rol woningcorporatie

Een belangrijk deel van deze opgave om de betaalbaarheidsdoelstelling te halen, is de bouw van corporatiewoningen in het sociale segment en woningen in het middensegment (middenhuur en betaalbare koop). Er wordt daarmee een flinke inzet gevraagd van de woningcorporaties. Ook voor Rheden geldt dit.

De samenwerking met de woningcorporatie is hierbij van belang. Het beleid ten aanzien van de woningbouwopgave en woningtypologieën levert hieraan een bijdrage (Woonvisie en Doelgroepenverordening). Dit wordt verder uitgewerkt in concrete projecten om zo te komen tot een evenwichtige toevoeging van woningen. Dit doen we niet alleen, maar samen met de woningcorporaties en andere partijen die een belang hebben (bijvoorbeeld ontwikkelaars/marktpartijen).

5.4. Marktpartijen

Vanwege de grondposities die de verschillende marktpartijen hebben is een goede samenwerking van evident belang tussen gemeente en die marktpartijen. De gemeente pakt hierin, op dit moment, een meer faciliterende rol en is, voor de voortgang van de woningbouwopgave afhankelijk van deze marktpartijen. Het maken van heldere afspraken en het formuleren van duidelijke kaders vooraf, kan een bijdrage leveren aan de voortgang van projecten. Onderling vertrouwen en gebruik maken van de aanwezige kennis en expertise, van beide kanten, is een belangrijke voorwaarde voor het versnellen van de opgave.

5.5. Voorbeelden ter ondersteuning van de samenwerking

Ter informatie, kunnen de volgende acties een bijdrage leveren aan verbeteren van de samenwerking:

- Leg heldere, integrale, voorstellen neer (zowel bij principeverzoeken als bij vervolg hierop) en vraag commitment van college en raad, niet alleen voor het voorliggende besluit maar gedurende het gehele proces om te komen tot realisatie.
- Kom vooraf tot een integraal en helder programma van eisen/ afwegingskader van een project/ontwikkeling en leg die randvoorwaarden vast. Stuur deze bij als de realiteit daarom vraagt, wel goed onderbouwd
- Stel, per project, een stakeholdersanalyse op, voorzien van een participatieladder en richt daarop je participatieproces in
- Stel van te voren een goed programma van eisen op waaraan een locatie moet voldoen om tot een voor de gemeente gewenst eindbeeld te komen en leg dit vast.
- Maak gebruik van kennis en expertise van de marktpartijen en heb daar oog voor.

6. Thema's uitvoeringsstrategie: instrumentarium/toolkit

6.1. Inleiding

Binnen de gemeente zijn verschillende instrumenten aan te duiden die een bijdrage kunnen leveren aan de woningbouwopgave/ de versnellingsopgave. Het gaat om instrumenten waarbij keuzes gemaakt kunnen worden die een bijdrage leveren aan het versnellen van de woningbouwopgave. In dit hoofdstuk worden ze benoemd en wordt, waar nodig, een aanbeveling gedaan als een instrument niet optimaal werkt (herijking). De volgende instrumenten vormen samen een toolkit waaruit geput kan worden:

- Woonvisie
- Doelgroepenverordening
- Nota grondbeleid
- Duurzaamheid als instrument
- Inzet nieuwe instrumenten
- Mogelijkheid subsidies
- Flankerend beleid (o.a. mobiliteit, flexwonen, leefbaarheid, stikstof, etc.)

6.2. Toolkit: inzet instrumenten en subsidiemogelijkheden

Woonvisie:

In algemene zin is flexibeler beleid nodig om marktomstandigheden op te kunnen vangen en haalbare plannen te ontwikkelen. Er zal een nieuw evenwicht ontstaan in VON-prijzen, totdat dit zich uitkristalliseert zal er veel onzekerheid in de markt blijven. Hierop moet de gemeente reageren/meebewegen. Er is de wens voor flexibiliteit in plannen (ook bestemmingsplan/omgevingsplan) om de haalbaarheid positief te kunnen beïnvloeden en meer flexibiliteit in het woningbouwprogramma (ontwikkeling duurt vaak jaren en schommelingen in conjunctuur en anderszins kun je zo opvangen).

Soms is een afwijking van de vastgestelde woonvisie noodzakelijk om tot haalbare plannen te komen. Momenteel wordt de woonvisie geactualiseerd, bovengenoemde zaken worden daarin meegenomen en ter besluitvorming voorgelegd aan college en raad.

Doelgroepenverordening:

Sociale huur in bestemmingsplan/omgevingsplan opnemen. In huidige doelgroepenverordening is sprake van toekennen sociale huur aan toegelaten instelling. Hierin kan meer flexibiliteit gewenst zijn, bijvoorbeeld door het opnemen van een hardheidsclausule. De doelgroepenverordening voorziet hier nu al in.

Nota grondbeleid:

De nota beleid is van 2019 en gaat uit van een faciliterend grondbeleid. Als gronden in eigendom van de gemeente zijn, is er sprake van meer regie op de voortgang. Verder kan dan ook meer sociaal gebouwd worden, als compensatie voor het niet halen van het percentage sociale huur in andere plannen (als hiervan gemotiveerd is afgeweken). Het is dan wel zaak middelen vrij te maken voor een eventuele aankoop en hierover dient een bestuurlijk besluit genomen te worden. Deze wens wordt meegenomen in de actualisatie van de nota grondbeleid door middel van het opnemen van een addendum waarin, op basis van criteria, kan worden afgeweken van het faciliterende grondbeleid. Daarnaast gaan we, met ingang van 2024, werken met een jaarlijkse grondprijsbrief. Hierin worden de prijzen aangegeven voor gronden, op basis van de functie waarvoor ze aangeboden worden. Dit geeft helderheid en transparantie.

Duurzaamheid als instrument:

Vanuit de verschillende beleidsvelden/gebiedsthema's (klimaat, energie, circulariteit, duurzame mobiliteit) worden eisen gesteld aan voorgenomen ontwikkelingen. Dit kan, in combinatie met de andere eisen die al aan de projecten worden gesteld, leiden tot een stapeling van ambities die de haalbaarheid onder druk zet.

Dit instrument zoekt, idealiter, een optimale verbinding tussen woningbouw en duurzaamheid. Dit betreft maatwerk per project en is afhankelijk van de ambitie die je hierin hebt. Hierbij dient gekeken te worden naar een dynamisch afwegingskader. Dit kan verder uitgewerkt worden en het beleid daarop aangepast door het versnellingssteam samen met de collega's van duurzaamheid.

Inzet nieuwe instrumenten:

Naast de instrumenten die hierboven benoemd zijn, zijn er ook nieuwe instrumenten die een bijdrage kunnen leveren:

- *Instellen vereveningsfonds:* het instellen van een vereveningsfonds kan een instrument zijn om de opgave te kunnen versnellen. Het idee van een dergelijk fonds is het storten van een afdracht in het fonds als een ontwikkelaar binnen zijn ontwikkeling geen kans ziet om bijvoorbeeld sociale huur te realiseren. Met een dergelijk fonds vereven je locaties die vragen om duurdere woningen met locaties die sociaal huur laten zien. Je zorgt daarmee ook voor een "level playing field" tussen ontwikkelaars. De extra opbrengsten van het ontwikkelen van duurdere woningen worden deels gestort in het fonds om andere locaties haalbaar te maken. Dit instrument zal nader onderzocht worden op bruikbaarheid voor Rheden.
- *Instellen mobiliteitsfonds:* Voor eventuele vraagstukken met betrekking tot parkeren, zou het inrichten van een mobiliteitsfonds aan de orde kunnen zijn. Dit kan alleen als er overloopgebieden zijn waar je de parkeervraag zou kunnen oplossen die je niet kwijt kunt in het projectgebied. Een eerste inventarisatie van de mogelijkheden en aanwezigheid van overloopgebieden is nodig, indien gekozen wordt voor het inrichten van een mobiliteitsfonds.

Mogelijkheid subsidies:

Vanuit de verschillende bestuurslagen zijn subsidies voorhanden die een bijdrage leveren aan het versnellen van woningbouw. Per project zal een subsidiescan gedaan worden om optimaal gebruik te kunnen maken van eventuele subsidies.

Het intergemeentelijk subsidiebureau kan hierin, bij concrete aanvragen, ondersteunen (via de Connectie).

Gedacht kan worden aan de volgende subsidiemogelijkheden:

- WBI-subsidie vanuit het rijk (in IJsseldistrict wordt deze al ingezet)
- BO-MIRT, subsidie vanuit het rijk
- Diverse provinciale subsidie, bijvoorbeeld vanuit het Actieplan Wonen (voor zowel reguliere woningen als flexwonen)

Het is zaak de verschillende subsidies, ook vanuit duurzaamheid bijvoorbeeld, goed op elkaar af te stemmen. Dit om te komen tot een optimale kruisbestuiving van geldstromen/koppelkansen te benutten, die een bijdrage leveren aan de versnellingsopgave.

6.3. Gerelateerde opgaven/flankerend beleid

Naast de instrumenten die in de vorige paragraaf benoemd zijn, zijn er ook gerelateerde opgaven en flankerend beleid te onderscheiden. Gedacht kan worden aan huisvesting van aandachtsgroepen (flexwonen) en woon/zorg concepten. Maar er is ook sprake van flankerend beleid vanuit Economie, het Sociale Domein (leefbaarheid in brede zin) en participatie bij ontwikkelingen. Door deze opgaven mee te nemen in het versnellen van de woningbouw, wordt een kwalitatieve bijdrage geleverd aan de totale opgave (niet alleen aantallen maar ook verdeling in het gebied, en bijvoorbeeld wonen/werken combineren). Hierbij is het bredere begrip van een gezonde fysieke leefomgeving het vertrekpunt.

Flexwonen: Het bieden van ruimte voor flexwonen is op dit moment een item waar veel aandacht voor is. Het Rijk zet in op het toevoegen van 15.000 flexwoningen, als onderdeel van de nationale woningbouwopgave. Er moet duidelijkheid komen over wanneer en waar onze gemeente flexwoningen willen laten landen. De projectleider flexwonen geeft hieraan nadere uitwerking.

Flankerend beleid: raakvlak Economie

Vanuit het perspectief van het versnellen van de woningbouwopgave zijn ook gebieden aangegeven die thans in gebruik zijn als industrieterrein. In deze context dient Economie hier ook bij betrokken te worden. De afweging om een bedrijventerrein te transformeren naar woningbouw, heeft impact op werkgelegenheid en economie. Bij het ontwikkelen van deze gebieden, en meer algemeen, dient het evenwicht tussen wonen en werken aandacht te krijgen. Dwarsverbanden met economie dienen dan ook altijd gelegd te worden.

Flankerend beleid m.b.t. participatie

Er is beleid in voorbereiding hoe, ook in het kader van de Omgevingswet, omgegaan gaat worden met participatie en creëren van draagvlak voor een voorgenomen ontwikkeling. Een omgevingsdialoog aan de voorkant en het inrichten van een helder en duidelijk participatietraject (met heldere en duidelijke stappen) kan een bijdrage leveren aan de versnellingsopgave. Dit veronderstelt ook dat duidelijk wordt gemarkeerd wanneer een dergelijk traject goed doorlopen is en afgerond. Commitment van het bestuur is hierin wezenlijk (ook al benoemd in andere hoofdstukken, raakvlak hiermee).

Flankerend beleid m.b.t. mobiliteit

Op het moment dat er zoveel woningen worden toegevoegd is mobiliteit van evident belang. Dit geldt zowel voor parkeren als voor ontsluiting en doorstroming/afhandeling van verkeer richting omliggende wegennet. Aanpassing van dit beleid en ondersteunen van bijvoorbeeld deelauto's, excentrisch parkeren, etc. zijn zaken die onlosmakelijk verbonden zijn met het toevoegen van woningen en het behouden van een gezonde fysieke leefomgeving. Ook ten aanzien van dit thema is samenwerking met marktpartijen en woningcorporaties van belang. Dit laat onverlet dat de gemeente aan de lat staat voor een evenwichtig beleid ten aanzien van dit onderwerp.

Flankerend beleid m.b.t. stikstof

Bekend is dat stikstofdepositie bij de planvorming een belangrijk knelpunt kan vormen. Zeker omdat, als gevolg van diverse jurisprudentie uitspraken, zowel de aanlegfase als de gebruiksfase beschouwd dienen te worden. Het is daarom zaak om alle mogelijkheden die er zijn met betrekking tot stikstof optimaal te gebruiken. Gedacht kan dan worden aan intern en extern salderen, stikstofneutraal ontwikkelen, gebruik van elektrisch materieel bij de uitvoering, etc. Van belang bij extern salderen is wel dat het provinciale beleid hierin blijft voorzien (eerder is extern salderen tijdelijk on hold gezet). De provinciale stikstofbank kan hierin ook een bijdrage leveren. Beleidsontwikkeling op dit vlak dient meegenomen te worden in de diverse planontwikkelingen en haalbaarheid van de woningbouwopgave.

6.4. Voorbeelden van concrete acties

Ter informatie, hieronder wat voorbeelden van concrete acties voor dit onderwerp:

- Bekijk alles instrumenten zorgvuldig en bezie of herijking/aanscherping aan de orde is. Als voorbeeld: de woonvisie wordt op dit moment al geëvalueerd en, waar nodig, aangepast. Dit wordt vanuit de lijnorganisatie opgepakt.
- Onderzoek nader of een meer actieve grondpolitiek haalbaar en wenselijk is
- Betrek het sociale domein specifiek bij projecten zodat optimaal gebruik gemaakt kan worden van de koppelkansen en raakvlakken
- Betrek college en raad goed bij het bepalen van een participatiestrategie zodat duidelijk is wanneer traject is afgerond en vraag commitment hierin

7. Omgevingswet

7.1. Inleiding

Op 1 januari 2024 treedt de nieuwe Omgevingswet in werking. Vanaf dat moment verandert de wijze van het formeel juridisch regelen van planologische besluiten. Hierdoor ontstaat er een harde knip tussen plannen die nu reeds in voorbereiding zijn en plannen die op de langere termijn ontwikkeld gaan worden. In dit hoofdstuk gaan we hier nader op in en beschrijven we wat dit betekent voor de plannen en de versnelling van de woningbouwopgave.

“Doel van de Omgevingswet is dat alles uiteindelijk eenvoudiger wordt en sneller gaat. Iedereen zal echter eerst moeten leren omgaan met (de nieuwe benadering van) de wet en zijn werkwijze hierop moeten afstemmen. Dat kost tijd en vraagt om samenwerking. Met name bij de gemeenten zal dit (moeten) leiden tot wijzigingen in de organisatie en soms ook mindset. Er is tussen de verschillende afdelingen afstemming benodigd vanwege de integrale aanpak. Verkokering per onderwerp is niet langer aan de orde.”

7.2. Consequenties voor lopende projecten

Voor de lopende projecten kunnen de consequenties beperkt blijven, als tijdig een ontwerpbestemmingsplan in procedure kan worden genomen, dan wel een ontwerpbesluit is genomen. De procedures voor de betreffende woningbouwprojecten kunnen dan op de huidige wijze worden afgerond.

Nu per 1 januari 2024 de Omgevingswet in werking treedt, zullen de lopende projecten waarvoor de procedure nog niet is opgestart, omgevingsplannen aan de orde zijn. De wijze waarop we dit vormgeven, behoeft dan nadere aandacht en het betreffende project kan in de vertraging schieten. Zeker omdat er nog aandachtspunten zijn met betrekking tot een aantal aspecten van de nieuwe Omgevingswet zoals het DSO (Digitale Stelsel Omgevingswet). Het is dus zaak goed te inventariseren voor welke lopende projecten we kunnen volstaan met bestemmingsplannen en voor welke we over moeten gaan op een omgevingsplan en wat de consequenties daarvan zijn. Hierin is een goede afstemming met het versnellingsteam en, later, de betreffende projectleider, van groot belang.

7.3. Consequenties voor projecten in voorbereiding

Op het moment dat een plan nog niet zover is, dat gebruik gemaakt kan blijven worden van huidige wet- en regelgeving, dan dient dit plan voorbereid te worden volgens de Omgevingswet. Dit veronderstelt dat de gemeente vanaf 1 januari 2024, conform de beginselen van de Omgevingswet kan werken (omgevingsvisie, omgevingsplan, omgevingsprogramma, omgevingsplanactiviteit) en dat hierin de komende maanden keuzes gemaakt worden. Het is evident dat de invoering van de nieuwe Omgevingswet en flankerende zaken zoals het DSO niet vanaf 1 januari gelijk werken en dat stagnatie en vertraging van plannen die onder die nieuwe wet verder gebracht moeten worden, aan de orde is.

7.4. Consequenties voor nieuwe ontwikkelingen

Voor nieuwe ontwikkelingen geldt hetzelfde als onder 7.3 benoemd staat. Met dien verstande dat als nieuwe ontwikkelingen nog op zich laten wachten, de gemeente meer bekend is met de nieuwe werkwijze onder de Omgevingswet en nieuwe planvorming, uiteindelijk, sneller kan verlopen. Hiervoor is het wel van belang dat de stappen die gezet moeten worden in het kader van de implementatie van de Omgevingswet, ook daadwerkelijk gezet worden. Voor de nieuwe ontwikkelingen geldt ook dat de Omgevingswet en haar instrumenten nieuwe kansen biedt op een nog meer integrale werkwijze waarbij de toekomstige leefbaarheid van heel Rheden positief beïnvloed kan worden (denk aan mogelijkheden omgevingsvisie en koppelen fysieke en sociale domein).