# Raadsvoorstel

| | | |
|---|---|---|
| **Portefeuillehouder:**<br>**Ines de Ridder** | **Opgesteld door:**<br>**Lex Niekel en**<br>**Sheila Bonte**, **ROG Woningbouw** | |
| **Besluitvormende vergadering:**<br>6 juni 2024 | **Registratienummer collegebesluit:**<br>366762 | **Raadsnummer**<br>(niet invullen, dit vult de griffie in) |
| **Titel / onderwerp:**<br>Vaststellen van de Strategische koers 2024 – 2040 gebiedsontwikkeling woningbouw | | |

**Samenvatting:**
In de periode 2019 – 2040 zijn minimaal 2.300 woningen nodig om in de lokale woningbehoefte te kunnen voorzien. Daarnaast is een gevarieerd woningaanbod nodig, waarbij betaalbaarheid en woonvormen voor ouderen (woonzorgvisie Nieuwkoop) aandacht vragen. Bovendien is onze integrale woningbouwprogramma Nieuwkoop 2020 volledig in uitvoering. Alle projecten uit dit programma zijn in uitvoering dan wel afgerond.
Verder moeten we concluderen dat we geen 2.300 woningen realiseren met de projecten vanuit het integraal woningbouwprogramma, de particuliere initiatieven (periode 2019 tot en met 2040) en de nu lopende projecten van woningcorporaties. We weten ook dat een woningbouwproject, in het meest gunstige geval, gemiddeld zeven jaar duurt.

Door dit voorstel vast te stellen hebben we met de ‘strategische koers 2024 – 2040 gebiedsontwikkeling woningbouw’ voor komende jaren een kompas voor het bouwen van nog meer toekomstbestendige woningen.

**Voorgesteld besluit:**
De raad wordt voorgesteld om:
De strategische koers 2024 – 2040 gebiedsontwikkeling woningbouw vast te stellen, met daarin:

a. De volgende te behalen resultaten (projecten):
   - Het afronden van de lopende projecten tot en met 2030: Buytewech Noord, Noordeinde, Lindelaan, Teylerspark II, Dorpshart Ter Aar, Woerdense Verlaat ter hoogte van de school, Vrouwenakker West, Land van Koppen fase 3 en IKC Langeraar.
   - Opstarten van nieuwe kleine projecten in de periode 2024 – 2030: De Kleine Verwondering (5 percelen grond binnen de kern Nieuwveen), Langeraar Westzijde fase 1 (Altior-locatie inclusief de Schakel), Achterweg, rondom IKC Nieuwveen en de Wel.
   - Na afronding van de verkennende fase het project Ter Aar Zuidoost (particulier initiatief) vanaf 2024 in samenhang met de verkeers- en ontsluitingsproblematiek rondom de Kerkweg in Ter Aar verder uitwerken.
   - Flexwonen: afronden fase 1 Ter Aar Noordoost plaatsen van 18 flexwoningen – 2025.

b. De volgende inspanningen (activiteiten, geen projecten) uit te voeren:
   - Afronden van het verkennend onderzoek en het in kaart brengen van het vervolgproces voor Ter Aar Noordoost en Langeraar westzijde (fase 2 en 3) – 2024 – 2025.
   - Het benutten van mogelijkheden van flexibele woonvormen – 2024 - 2025.

- Deelnemen aan regionale overleggen (bijvoorbeeld: versnellingstafel en ambtelijke werkgroep wonen).
- Voeren van gesprekken met de provincie over vraagstukken rondom gebiedsontwikkeling woningbouw.
- Voeren van periodiek overleg met woningcorporaties over de prestaties en ontwikkelingen.
- Volgen van de woningmarkt om tijdig in te kunnen spelen op veranderingen.
- Vergroten van onze kennis en vaardigheden om de woningbouw te kunnen blijven versnellen.
- Optimaliseren van de samenwerking binnen en buiten de gemeentelijke organisatie.
- Binnen de projecten het omgevingsgericht werken gebruiken om de communicatie en participatie per projectfase te bepalen en uit te voeren – per projectfase en per project.
- Weten wat er speelt in de samenleving door bijvoorbeeld relevante informatie uit participatietrajecten te delen en mee te nemen in andere projecten of beleidsvorming, omgevingsgericht te werken en te evalueren.
- Monitoren op basis van doelstelling/doelgerichtheid, planning, kwaliteit, haalbaarheid, tempo, efficiëntie, flexibiliteit en van de gebruikte middelen. Hierover één keer per jaar via een raadsinformatiebrief en via de gebruikelijke planning & controlcyclus te rapporteren.

burgemeester en wethouders van Nieuwkoop

## TOELICHTING

**Inleiding / aanleiding**
In de periode 2019 – 2040 zijn minimaal 2.300 woningen nodig om in de lokale woningbehoefte te kunnen voorzien. Daarnaast is een gevarieerd woningaanbod nodig, waarbij betaalbaarheid en woonvormen voor ouderen (woonzorgvisie Nieuwkoop) aandacht vragen. In ‘Nieuwkoop in cijfers’ lezen we dat het aantal 75-plussers en jongeren tot 14 jaar tussen 2023 en 2050 stijgt. Binnen de regio Holland Rijnland zien we verder dat de huidige gemiddelde inschrijfduur voor sociale huurwoningen 90 maanden en de zoektijd naar een geschikte woning (zonder bemiddeling) 36 maanden is. Het aantal maanden waarin men zoekt is de afgelopen jaren toegenomen. Bovendien is onze integrale woningbouwprogramma Nieuwkoop 2020 volledig in uitvoering. Alle projecten uit dit programma zijn in uitvoering dan wel afgerond.
Verder moeten we concluderen dat we geen 2.300 woningen realiseren met de projecten vanuit het integraal woningbouwprogramma, de particuliere initiatieven (periode 2019 tot en met 2040) en de nu lopende projecten van woningcorporaties.

We weten ook dat een woningbouwproject, in het meest gunstige geval, gemiddeld zeven jaar duurt. Daarom staat de volgende vraag centraal:

*“Welke projecten gaan we op korte, middellange en lange termijn oppakken en monitoren om te voorzien in toekomstbestendige, betaalbare en passende woningen, met een goede ontsluiting van de wijk?”*

De strategische koers geeft antwoord op deze vraag aan de hand van onder andere de beschreven ambitie, doelen (gewenste situatie), strategie, baten, inspanningen (activiteiten, geen projecten) en resultaten (projecten). Door dit voorstel vast te stellen hebben we voor de komende jaren een kompas voor het bouwen van nog meer toekomstbestendige woningen.

**Beoogd (maatschappelijk) effect**
Met de uitvoering van deze strategische koers beogen we het volgende:

- Een groter gevarieerd woningaanbod
- Meer balans tussen vraag en aanbod op de lokale woningmarkt
- Meer betaalbare woningen die aansluiten bij de verschillende doelgroepen
- Meer toekomstbestendige woningen inclusief de inrichting van de omgeving
- Minder eenzaamheid en meer zelfredzaamheid door een gevarieerd woningaanbod
- Draagvlak voor de in te zetten koers

**Kader / eerdere besluiten / voorgeschiedenis**
- Integraal woningbouwprogramma Nieuwkoop 2020 (raadsbesluit 9 juli 2020; raadsnummer 2020-064)
- Omgevingsvisie gemeente Nieuwkoop 2021 (raadsbesluit 8 juli 2021; raadsnummer 2021-070)
- Participatiebeleid en participatiewijzer 2021 (raadsbesluit 8 juli 2021; raadsnummer 2021-068)
- Nieuwkoop bouwt! (raadsbesluit 8 juli 2021; raadsnummer 2021-075)
- *Woonzorgvisie gemeente Nieuwkoop (verwacht raadsbesluit 25 april 2024)*
- *Rekenkamerrapport nieuwbouw in Nieuwkoop (verwacht raadsbesluit 25 april 2024)*

**Participatie / betrokken partijen / personen**
Voor het opstellen van deze strategische koers is geen participatietraject uitgevoerd. De participatie volgt bij het uitwerken van de verschillende activiteiten en projecten. Wel is in de strategische koers aandacht voor de partijen die een belang kunnen hebben bij de uitvoering van deze koers. Denk daarbij aan inwoners, ondernemers, woningcorporaties, provincie of waterschap.

**Duurzaamheidsaspecten**
Met de strategische koers volgen we de samenhangende aanpak zoals verwoord in de Omgevingsvisie Nieuwkoop 2021. Dit betekent dat we de nieuwe woongebieden en omgeving toekomstgericht inrichten. Onderwerpen als klimaatadaptief, energieneutraal, circulair en gezondheid worden daarbij meegenomen.

**Gezondheid**
Zie bij duurzaamheidsaspecten

**Varianten met argumenten voor en tegen**
Niet vaststellen van de strategische koers betekent:
- Ad hoc benadering van de woningbouwopgave
    - ❖ Geeft minder duidelijkheid over de verwachtingen
    - ❖ Stelt overkoepelende uitgangspunten bij elk project ter discussie
- Kwalitatief en kwantitatief niet de meest optimale invulling geven van de behoefte aan passende woningen voor verschillende doelgroepen
- Is het monitoren van de woningbouw op doelgerichtheid, tempo, efficiëntie, flexibiliteit en financiële haalbaarheid niet goed uit te voeren

**Voorgesteld besluit**
De strategische koers 2024 – 2040 gebiedsontwikkeling woningbouw vast te stellen, met daarin:
a. De volgende te behalen resultaten (projecten):
    - Het afronden van de lopende projecten tot en met 2030: Buytewech Noord, Noordeinde, Lindelaan, Teylerspark II, Dorpshart Ter Aar, Woerdense Verlaat ter hoogte van de school, Vrouwenakker West, Land van Koppen fase 3 en IKC Langeraar.
    - Opstarten van nieuwe kleine projecten in de periode 2024 – 2030: De Kleine Verwondering (5 percelen grond binnen de kern Nieuwveen), Langeraar Westzijde fase 1 (Altior-locatie inclusief de Schakel), Achterweg, rondom IKC Nieuwveen en de Wel.
    - Na afronding van de verkennende fase het project Ter Aar Zuidoost (particulier initiatief) vanaf 2024 in samenhang met de verkeers- en ontsluitingsproblematiek rondom de Kerkweg in Ter Aar verder uitwerken.
    - Flexwonen: afronden fase 1 Ter Aar Noordoost plaatsen van 18 flexwoningen – 2025.
b. De volgende inspanningen (activiteiten, geen projecten) uit te voeren:
    - Afronden van het verkennend onderzoek en het in kaart brengen van het vervolgproces voor Ter Aar Noordoost en Langeraar westzijde (fase 2 en 3) – 2024 – 2025.
    - Het benutten van mogelijkheden van flexibele woonvormen – 2024 - 2025.
    - Deelnemen aan regionale overleggen (bijvoorbeeld: versnellingstafel en ambtelijke werkgroep wonen).
    - Voeren van gesprekken met de provincie over vraagstukken rondom gebiedsontwikkeling woningbouw.
    - Voeren van periodiek overleg met woningcorporaties over de prestaties en ontwikkelingen.
    - Volgen van de woningmarkt om tijdig in te kunnen spelen op veranderingen.
    - Vergroten van onze kennis en vaardigheden om de woningbouw te kunnen blijven versnellen.
    - Optimaliseren van de samenwerking binnen en buiten de gemeentelijke organisatie.
    - Binnen de projecten het omgevingsgericht werken gebruiken om de communicatie en participatie per projectfase te bepalen en uit te voeren – per projectfase en per project.
    - Weten wat er speelt in de samenleving door bijvoorbeeld relevante informatie uit participatietrajecten te delen en mee te nemen in andere projecten of beleidsvorming, omgevingsgericht te werken en te evalueren.
    - Monitoren op basis van doelstelling/doelgerichtheid, planning, kwaliteit, haalbaarheid, tempo, efficiëntie, flexibiliteit en van de gebruikte middelen. Hierover één keer per jaar via een raadsinformatiebrief en via de gebruikelijke planning & controlcyclus te rapporteren.

Argumenten:

- Deze strategie biedt de door de rekenkamer gevraagde inventarisatie van plannen voor nieuwbouw tot en met 2030 en verder en geeft richting. (Rekenkamerrapport nieuwbouw in Nieuwkoop).
- In de strategische koers is de motie monitoring woningbouw meegenomen en de daaruit voortvloeiende activiteiten zijn opgenomen in de paragraaf inspanningen.
- Hierdoor kunnen we naast de huidige projecten, nieuwe projecten starten met de potentie van ongeveer 703 en 742 nieuwe woningen.
- De huidige projecten (zowel gemeentelijk, particuliere initiatieven en woningcorporaties) leveren tot en met 2040 ongeveer 1.549 en 1.567 woningen op. Met de nieuwe projecten komen we net wel (2.309 woningen)/net niet (2.252 woningen) aan de 2.300 woningen in 2040. In de koers zijn nog twee grotere locaties opgenomen die er elk voor kunnen zorgen dat we de 2.300 woningen wel gaan halen.
- Met het vaststellen van de strategische koers weten we wat we op welk moment kunnen oppakken.
- Deze koers biedt een kompas in wat we als gemeente moeten doen, helpt bij het snel inspelen op nieuwe ontwikkelingen en gebruiken we om de voortgang te monitoren.
- In de koers is opgenomen welke samenwerking in- en extern nodig is om met elkaar te werken aan vitale en sterke dorpen en bevat een hoofdboodschap die de herkenbaarheid van de woningbouwopgave vergroot.

**Kanttekeningen / risico’s en beheersmaatregelen**
n.v.t.

**Financiële en Juridische gevolgen**
Voor het uitvoeren van de strategische koers geldt dat er budget nodig is voor in- en externe uren en voor onderzoeken en externe advisering en ondersteuning. Per project vragen we hiervoor een voorbereidingskrediet aan dat op een later moment wordt ingebracht in een te openen grondexploitatie. Voorafgaand hieraan onderzoeken we de financiële haalbaarheid van het project. Binnen de planning en controlcyclus monitoren we of de middelen volstaan. Jaarlijks worden de grondexploitaties geactualiseerd. Werkzaamheden die niet binnen een project vallen bijvoorbeeld deelname aan regionale overleggen vallen onder de reguliere exploitatiebudgetten.

**Bijlagen**
Strategische koers 2024 – 2040 gebiedsontwikkeling woningbouw

**Advies meningsvormende raad**