RAADSVOORSTEL

Postregistratienummer	22.0018311

Datum raadsvergadering	15 december 2022
Steller	W. Brander Grondgebiedzaken
Onderwerp	Beschikbaar stellen budget voor kosten organisatie aanjagen woningbouw
Portefeuillehouder	H.P.J.M. Ter Veen

Inleiding

In de gemeenteraadsvergadering van 13 oktober 2022 is het Plan van Aanpak Versnellen woningbouw Gemeente Opmeer toegelicht. Dit plan van aanpak is opgesteld naar aanleiding van de motie van 10 november 2021 waarin het college van Burgemeester en Wethouders (het college) wordt verzocht om met een voorstel te komen om de woningbouwontwikkeling in Opmeer aan te jagen. In het Plan van Aanpak wordt geconstateerd dat er in Opmeer meer dan voldoende plancapaciteit (aan harde en zachte plannen en planontwikkelingsmogelijkheden), maar dat het gevaar van onvoldoende sturing op het feitelijk van de grond komen van woningbouw zeer reëel is. Immers, het ontbreekt aan personele capaciteit en expertise om plannen tot uitvoering te brengen.

Context

Opmeer heeft een aanzienlijke woningbouwopgave. De gemeente bestaat uit kernen met een eigen gezicht. En met een bijbehorende woningbehoefte en volkshuisvestelijke opgave. We streven naar een evenwichtige en gezonde bevolkingssamenstelling per kern en voor de gemeente als geheel. De woonvraag van onze eigen inwoners staat daarbij voorop. We willen hen perspectief (blijven) bieden op een wooncarrière in Opmeer en zo mogelijk in hun eigen kern, zodat we ook de lokale gemeenschappen en daarmee de vitaliteit in stand kunnen houden. Dat betekent onder meer expliciete aandacht voor (betaalbare) woningen voor starters en jongeren, voor lage(re) inkomens en voor ouderenhuisvesting.

Daarnaast hebben we vanzelfsprekend oog voor het leveren van onze bijdrage aan de regionaal overeengekomen woningbouwtaakstelling (Woonakkoord West-Friesland) en aan de specifieke

huisvestingsopgaven voor buitenlandse medewerkers/arbeidsmigranten, statushouders en vluchtelingen.

In de Woondeal Noord-Holland Noord (2021) hebben de gemeenten in de Kop van Noord-Holland de provincie het aanbod gedaan om 40.000 woningen te bouwen tot 2030. Zowel voor de vraag van de eigen inwoners als om een bijdrage te leveren aan het opvangen van de woningmarktdruk uit de Metropoolregio Amsterdam. West-Friesland heeft in dit kader meerdere locaties beschikbaar (gesteld), waaronder ook in Opmeer.

De regio West-Friesland heeft zich gecommitteerd aan de bouw van 7.150 woningen in de periode 2019 – 2030 en aan een jaarlijkse oplevering van minimaal 900 woningen in de periode 2020 – 2025. Dit is vastgelegd in het Woonakkoord 2020 – 2025 dat is gesloten tussen de colleges van B en W van de bestuurlijke regio West-Friesland en Gedeputeerde Staten van Noord-Holland. Gezamenlijk wordt ingezet op het realiseren van het toegezegde aantal woningen, op sneller bouwen, voldoende betaalbaar bouwen (minimaal 30%) en circulair en klimaatadaptief bouwen, op het bevorderen van het langer zelfstandig kunnen wonen en op het primair benutten van binnenstedelijke mogelijkheden.

Door te sturen op nieuwbouw kunnen we ervoor zorgen dat de juiste woningen voor de juiste doelgroepen worden gebouwd. Ook omdat toewijzingsmechanismen in de bestaande (koop)woningvoorraad ontbreken. Bij nieuwbouwontwikkelingen op eigen, gemeentelijke grondposities zitten we zelf aan het stuur. Bij private initiatieven kunnen hierover afspraken worden gemaakt in anterieure overeenkomsten in het kader van bestemmingsplan-/omgevingsplanprocedures.

Plan van aanpak
In het Plan van Aanpak wordt gesteld dat de gemeente Opmeer de beschikking dient te krijgen over een opgavengericht ontwikkelingsteam dat zich gedurende een aantal jaren specifiek gaat richten op het realiseren van een aantal prioritaire woningbouwontwikkelingen/-projecten en dat beschikt wordt over de vereiste, specifieke ervaring en expertise op het vlak van:

- gebiedsontwikkeling;
- publiek-private samenwerking;
- projectleiding;
- planeconomie; en
- contract- en planjuridische zaken.

Dit ontwikkelingsteam kan hetzij structureel onderdeel van de gemeentelijke organisatie gaan uitmaken, hetzij door middel van externe inhuur worden aangetrokken. Een besluit daartoe door het college is afhankelijk van het beschikbaar stellen van middelen door uw raad. Als eerste zal één of zullen twee kwartiermakers aangetrokken voor een periode van zes maanden. Deze krijgen tot taak om een definitief organisatievoorstel voor het ontwikkelingsteam te maken alsmede om de reeds lopende (woningbouw)planinitiatieven inhoudelijk verder te brengen.

Beslispunten

1. Het college op te dragen om binnen zes maanden een ontwikkelingsteam voor woningbouw in te richten middels het aantrekken van één of twee kwartiermakers die tevens tot taak krijgen de reeds lopende (woningbouw)plantrajecten verder te brengen;
2. De kosten voor deze kwartiermakers respectievelijk de beoogde organisatie, geraamd op € 2,2 miljoen voor de komende 4 jaar, ten laste te brengen van de reserve grondbedrijf, onder het

uitgangspunt dat deze reserve ten minste voor een vergelijkbaar bedrag wordt aangevuld uit de woningbouwprojecten;

3. Het college op te dragen om de gemeenteraad per kwartaal te informeren over de voortgang van de (woningbouw)planontwikkeling met een voortgangsrapportage.

Beoogd maatschappelijk effect

Voorzien in de woningbehoefte.

Argumenten

1.1 De ambtelijke organisatie dient te worden versterkt op het vlak van gebiedsontwikkeling voor woningbouw

De sleutel tot het versnellen en realiseren van woningbouw ligt daarmee niet in het niet beschikken over voldoende plannen en planlocaties, maar in de beschikbaarheid van het werkapparaat om deze plannen uit te voeren respectievelijk uitgevoerd te krijgen.

1.2 Dekking van de kosten voor een ontwikkelingsteam ten laste van het Grondbedrijf

Volgens paragraaf 7 in de Begroting 2022 is grondbeleid is één van de middelen voor onze gemeente om de ruimtelijke doelstellingen te verwezenlijken, op het gebied van onder meer volkshuisvesting, bedrijfshuisvesting, natuur en groen, infrastructuur en maatschappelijke voorzieningen. Volgens dit grondbeleid kan de gemeente actief sturing geven aan de kwaliteit van de ruimtelijke ontwikkeling. Door het instellen van een ontwikkelingsteam voor gebiedsontwikkeling woningbouw wordt hieraan invulling gegeven. Daarnaast biedt actief grondbeleid de mogelijkheid van volledig kostenverhaal. Op basis van dit beleid en onder de voorwaarde dat de dekking vanuit de reserve Grondbedrijf ten minste wordt terugverdiend uit de woningbouwplannen, kan deze reserve grondbedrijf worden ingezet voor de bekostiging van het ontwikkelingsteam.

1.3 Voortgangsrapportage

Uitgaande van de volksvertegenwoordigende functie van de raad en gelet op de motivatie van de motie van 10 mei 2021, lijkt het opportuun om de raad periodiek te informeren over de voortgang van de woningbouwontwikkelingen in Opmeer.

Kanttekeningen

1.1 Nadere keuze in de positie van het ontwikkelingsteam

Opname van het ontwikkelingsteam binnen de gemeentelijke organisatie heeft als voordeel dat de betreffende menskracht en expertise structureel deel gaan uitmaken van het gemeentelijke apparaat. De vraag of het mogelijk zal zijn de betreffende functies op het vereiste niveau in het functie- en loongebouw van de gemeente op te nemen en of het in de huidige arbeidsmarkt haalbaar zal zijn om dit soort experts -en binnen zeer afzienbare tijd- als ambtenaar aan te trekken, zal echter nog beantwoord moeten worden.

Externe inhuur biedt het voordeel dat er geen formele organisatie-aanpassing hoeft plaats te vinden en dat naar verwachting aanmerkelijk sneller en eenvoudiger de vereiste experts kunnen worden gecontracteerd. Daar staat tegenover dat externe inhuur niet zonder meer bijdraagt aan het duurzaam verankeren van knowhow binnen het eigen gemeentelijk apparaat.

Wettelijk kader

Met het voorliggende besluit en het onderliggende Plan van Aanpak versnelling woningbouw gemeente Opmeer wordt uitvoering gegeven aan de gemeenteraadsmotie van 10 november 2021 waarin het college wordt gevraagd een Plan van Aanpak op te stellen voor het aanjagen van woningbouw met daarin specifieke aandacht voor:

- Het aanjagen van binnen- en buitenstedelijke ontwikkelingsplannen waaronder CPO- en Knarrenhof-initiatieven;
- Een inventarisatie van mogelijke gronden die in aanmerking komen voor dergelijke ontwikkelingen;
- Mogelijkheden op het gebied van (financiële) ondersteuning in de opstartfase van jongeren- en ouderenhuisvesting.

Burgerparticipatie

Niet van toepassing op het voorliggende voorstel.

Financiën

De kosten voor de kwartiermaker(s) voor een periode van zes maanden bedragen € 150.000 exclusief BTW (op basis van tweemaal 2,5 dag per week).

De kosten voor het ontwikkelingsteam (vooralsnog samen te stellen uit een senior gebiedsontwikkelaar (2-3 dagen per week), een projectleider (2-3 dagen per week) en een planeconoom (1-2 dagen per week) worden geraamd op € 537.500 exclusief BTW per jaar (geïndexeerd € 2,2 miljoen voor een periode van 4 jaar).

De voorfinanciering van de te maken kosten wordt ten laste gebracht van aanwezige financiële reserve in het Grondbedrijf. Zulks onder de randvoorwaarde dat de aldus “onttrokken” middelen minimaal zullen worden teruggestort uit de ontwikkelingsopbrengsten en/of dekkingsbijdragen van de woningbouwplannen waaraan wordt gewerkt door het ontwikkelingsteam/de gemeente.

De dekking van voornoemde kosten wordt verkregen door een combinatie van:

- Het activeren van kosten in eigen gemeentelijke grondexploitaties waarvoor wordt gewerkt;
- Het inbrengen van kosten in de gebiedsontwikkelingsorganisatie Hoogwoud–Oost;
- Het verhalen van kosten middels te sluiten anterieure overeenkomsten in het kader van private woningbouwprojectontwikkeling.

Communicatie

Door middel van inhoudelijke voortgangsrapportages zal de gemeenteraad periodiek – voorgesteld wordt per kwartaal – worden geïnformeerd over de voortgang van de (woningbouw)planontwikkeling.

Uitvoering

Het streven is er op gerichte de kwartiermaker(s) aan te trekken per 1 januari 2023. Vóór 1 juli 2023 zal de raad worden geïnformeerd over het oprichten/instellen van het Ontwikkelingsteam.

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Opmeer,

gelet op artikel 189 van de Gemeentewet;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 8 november 2022;

gelet op de behandeling in de oordeelvormende raadsvergadering van 1 december 2022;

besluit:

1. het college op te dragen om binnen zes maanden een ontwikkelingsteam voor woningbouw in te richten middels het aantrekken van één of twee kwartiermakers die tevens tot taak krijgen de reeds lopende (woningbouw)plantrajecten verder te brengen;
2. de kosten voor deze kwartiermakers respectievelijk de beoogde organisatie, geraamd op € 2,2 miljoen voor de komende 4 jaar, ten laste te brengen van de reserve grondbedrijf, onder het uitgangspunt dat deze reserve ten minste voor een vergelijkbaar bedrag wordt aangevuld uit de woningbouwprojecten;
3. het college op te dragen om de gemeenteraad per kwartaal te informeren over de voortgang van de (woningbouw)planontwikkeling met een voortgangsrapportage.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 15 december 2022.

voorzitter
G.J. van den Hengel

griffier
L. Gijben