

Raadsvergadering d.d. 20 mei 2021

Aan de raad,

Onderwerp

Raadsvoorstel tot vaststelling van het geactualiseerd woningbouwprogramma en bijbehorende personele inzet en dekking.

Portefeuillehouder

A.J.L. Meulensteen

Beslispunten

1. Vaststellen van het geactualiseerd woningbouwprogramma.
2. Om dit programma mogelijk te maken hiervoor € 250.000,- voor te financieren uit de algemene reserve in afwachting van een voorstel voor structurele formatie-uitbreiding en het in rekening brengen van plankosten.
3. Voor de overige projecten in te zetten op fasering in de tijd, zodat het college de tijd heeft om in regionaal en provinciaal verband het wooncontingent in lijn te brengen met de woonbehoeften van de gemeente Laarbeek.

Samenvatting

De bouwensen voor Laarbeek overtreffen in hoge mate de mogelijkheden die we als gemeente nog hebben om ons woningbezit de komende jaren te mogen uitbreiden. Dit betekent dat er een fasering is aangebracht welke projecten op korte termijn wel doorgang kunnen gaan vinden en welke projecten misschien op een later tijdstip of in het geheel niet meer kunnen worden opgestart. Dit laatste is dan afhankelijk van nieuwe afspraken met de provincie en regiegemeenten en of daardoor meer woningen gebouwd mogen gaan worden.

Voor nu wordt uw raad gevraagd het geactualiseerde woningbouwprogramma vast te stellen en uw commitment te geven aan de bijbehorende formatie en financiële dekking.

Aanleiding

In het regionaal ruimtelijk overleg is met alle gemeenten en de provincie vastgelegd dat de provinciale bevolkings-en woningbehoefte prognose leidend is voor de bouwplannen van de gemeenten. Deze afspraak is ook vastgelegd in onze woonvisie.

Voor Laarbeek betekent dit dat we tot en met 2035, naast de verdere afwerking van de lopende projecten van in totaal circa 679 woningen, nog een vrije ruimte hebben om 106 nieuwe bouwplannen te kunnen honoreren.

Daarentegen is de vraag naar nieuwe woningen op dit moment erg groot. Als we alle verzoeken die nu zijn ingediend zouden honoreren dan zouden we 663 extra woningen gaan bouwen en dus 557 woningen méér dan de vrije ruimte die we hebben. Bijna wekelijks komen er nog nieuwe verzoeken binnen.

Beoogd effect en/of resultaat

Maximaal invulling geven aan de mogelijkheden om nieuwe woningen te bouwen.

Argumenten

In het regionaal ruimtelijk overleg is met alle gemeenten en de provincie vastgelegd dat de provinciale bevolkings- en woningbehoefte prognose leidend is voor de bouwplannen van de gemeenten. Deze afspraak is ook vastgelegd in onze woonvisie.

Voor Laarbeek betekent dit dat we tot en met 2035, naast de verdere afwerking van de lopende projecten van in totaal circa 679 woningen, nog een vrije ruimte hebben om 106 nieuwe bouwplannen te kunnen honoreren.

Daarentegen is de vraag naar nieuwe woningen op dit moment erg groot. Als we alle verzoeken die nu zijn ingediend zouden honoreren dan zouden we 663 extra woningen gaan bouwen en dus 557 woningen méér dan de vrije ruimte die we hebben. Bijna wekelijks komen er nog nieuwe verzoeken binnen.

Met dit gegeven ontstaat wellicht het idee dat de provinciale prognose niet aansluit bij de realiteit. Echter de extra vraag wordt niet altijd ingegeven door een tekort aan woningen. Vaak is meer bepalend of gewenste type woningen onvoldoende aanwezig of beschikbaar zijn. Denk hierbij bijvoorbeeld aan starterswoningen en levensloopbestendige woningen. Uiteindelijk zal het huidige woningbestand, door middel van aanpassingen en vervangingen, invulling moeten geven aan de veranderende woonbehoeften.

Dit neemt niet weg dat het college alles in het werk wil stellen om meer mogelijkheden te krijgen om extra woningen te mogen bouwen. Woningen waarmee ook beter en sneller wordt aangesloten op de huidige en toekomstige behoeften.

Wethouder Meulensteen heeft in de vergadering van de commissie ruimtelijk domein van 24 februari 2021 aangegeven in gesprek te gaan met de provincie en met de regiogemeenten met het oogmerk om meer 'bouwtitels' te kunnen bemachtigen.

Het college heeft dan ook besloten een fasering aan te brengen in de projecten die als eerste gefaseerd uitgevoerd moeten kunnen worden. Dit zijn vooral projecten waarvoor het college al direct of indirect bepaalde toezeggingen heeft gedaan of besluiten over heeft genomen.

Het betreft in totaal dan niet 106 maar 117 bouwtitels. 117 woningen die, bovenop de plannen die al in uitvoering zijn, nog kunnen worden uitgevoerd binnen het huidige aantal bouwtitels.

Plannen die per 1 januari 2020 in uitvoering waren en nog niet gereed gemeld zijn:

Aarle-Rixtel:

- | | |
|------------------------|-------------|
| - Plan Mimosa | 15 woningen |
| - Plan Klokkengieterij | 65 woningen |
| - Bosscheweg | 8 woningen |
| - Dorpsstraat | 14 woningen |
| - Dorpsstraat | 3 woningen |

Beek en Donk:

- | | |
|-----------------------------|--------------|
| - Beekse Akkers | 161 woningen |
| - De Hoge Regt | 146 woningen |
| - Voorzieningencluster Beek | 74 woningen |
| - Piet van Thielplein | 8 woningen |
| - Mgr Verhagenstraat | 48 woningen |

Lieshout:

- | | |
|---------------|-------------|
| - Nieuwenhof | 26 woningen |
| - Vogelenzang | 35 woningen |

Mariahout:

- | | |
|------------------|--------------------|
| - D'n Hoge Suute | <u>76 woningen</u> |
| Totaal | 679 woningen |

De plannen die behoren tot de 117 woningbouwplannen zijn:

Aarle-Rixtel:

- | | |
|--|------------------|
| - Plan Heindertweg | 12 patiowoningen |
| - Vervangende nieuwbouw en uitbreiding | |
| Door WoCom: | |
| Boscheweg | 2 woningen extra |
| Mariastraat | 2 woningen extra |
| Hagelkruisweg | 3 woningen extra |

Beek en Donk:

- | | |
|-------------------------------|----------------------------------|
| - Beekse Akkers/Ballast Nedam | 4 woningen |
| - Kapelstraat 5-7 | 21 zorgwoningen |
| - Pater Vogelsstraat | 5 levensloop bestendige woningen |
| - Leonarduskerk | 1 zorgwoningcomplex |

Lieshout:

- | | |
|----------------------------|----------------------------|
| - Baverdestraat | 20 sociale huur en patio's |
| - Heuvel (vm gemeentehuis) | 11 appartementen |
| - Heuvel | 24 appartementen |
| - Dorpsstraat (Jumbo) | 12 woningen |

De overige plannen zullen, indien we over meer bouwtitels beschikken, opnieuw beoordeeld worden. Denk hierbij onder andere aan de Ruimte-voor- ruimte woningen in Mariahout -Zuid en Hoge Regt Noord. Deze plannen maken ook deel uit van de financiële onderbouwing voor de plannen van de Heuvel in Lieshout. Uitvoering zal dan gefaseerd gaan plaatsvinden. Voorgesteld wordt het bovengenoemd woningbouwprogramma vast te stellen.

Inzet extra ambtelijke capaciteit voor de bouwprojecten.

Binnen de afdeling Beleid & Projecten is sprake van een spanningsveld tussen ambitie en formatie. De laatste jaren is er sprake van een forse toename aan gebiedsontwikkelingen. Dit is ook de reden dat de gemeente op dit moment aan de top zit van het contingent wat berekend is tot 2035. De verkoop van bedrijf en woningbouwkavels verloopt voorspoedig. De formatie is niet op deze groei berekend waardoor er sprake is van achterstand, niet voldoende tijd voor goede regie op projecten, beleidsdossiers die niet meer opgepakt kunnen worden en te hoge werkdruk.

Uit de berekening van benodigde uren per voorgesteld project komt het volgende totaalbeeld voor alle voorgestelde projecten naar voren:

- Projectleider: 0.71 fte
- RO werkzaamheden: 0.35 fte
- Werkzaamheden Grondzaken: 0.45 fte
- De kosten hiervoor worden geraamd op € 250.000 voor 2021.

Hierbij moet aangetekend worden dat dit alleen de extra benodigde formatie betreft voor de 117 woningbouwprojecten zoals gevraagd door het college, dus in lijn met het geactualiseerde woningbouwprogramma.

Benodigde overige capaciteit.

Zoals hierboven al aangegeven is de genoemde formatie, de formatie die nodig is om de bouwprojecten op te pakken. Hiermee is niet het gehele personele knelpunt bij Beleid en Projecten opgelost. Het oppakken van bovenstaande bouwprojecten kan niet los gezien worden van het personele knelpunt bij Beleid en Projecten.

Er heeft een analyse plaats gevonden van de werkzaamheden en de ambtelijke inzet. Hierbij is nagegaan of er keuze is in uitstellen of niet oppakken van beleidsdossiers. Daar waar mogelijk is geschoven in prioriteiten maar dat is niet overal mogelijk gebleken.

- *Economie en bedrijven:*

Er is sprake van een enorme toename van interesse in en verkoop van bouw kavels. Was er enkele jaren gelden sprake van 1 dossier, nu zijn er 23 lopende dossiers. De werkzaamheden hiervoor zijn niet meer op te vangen door de medewerker economie en bedrijven. Stopzetten of verminderen van deze werkzaamheden is geen optie gezien het succes en de opbrengsten die dit met zich meebrengt voor de gemeente. Door extra formatie in te zetten kan dit opgevangen worden.

- *Grondzaken*

De formatie bij grondzaken is door de grote toename van gebiedsontwikkelingen niet voldoende. Er is sprake van een toename van aan en verkoop van kavels, inzet planeconoom bij doorrekening projecten maar ook de werkzaamheden aan de grondexploitatie van alle lopende projecten. Ook hier is stopzetten of verminderen geen optie omdat dit een enorme vertraging met zich mee zou brengen van de lopende projecten. Er is in het verleden gekozen om tijdelijk geen prioriteit te geven aan de verkoop of verpacht van reststroken maar hierdoor is een achterstand ontstaan en het aantal aanvragen loopt door.

Door de inzet van tijdelijke medewerkers worden ook bovenstaande knelpunten voor 2021 opgepakt, zodat uitvoering gegeven kan worden aan lopende projecten en de nieuwe projecten.

Genoemde knelpunten binnen Economie en bedrijven en daarnaast grondzaken zijn opgelost door inhuur van tijdelijk personeel voor 2021. Als dekking is daar waar mogelijk de bouwgrondexploitatie benut en anderzijds ook het P-budget incidenteel 2021 van onze gemeente. Het is hierdoor niet mogelijk om nog meer kosten toe te rekenen aan de bouwgrondexploitatie, bijvoorbeeld (een deel van) het bedrag van € 250.000 aan extra ambtelijke inzet voor de woningbouwplannen.

De inzet van tijdelijk personeel is een oplossing voor 2021 maar er sprake van een structureel tekort aan formatie gezien bovenstaande ontwikkelingen. Gegeven de conjunctuurbewegingen van de economie zal op enig moment er ook weer een afname te zien zijn van de verkoop van bouw kavels, woningbouwplannen en gebiedsontwikkelingen. Echter het is niet reëel om een aantal jaren deze (oplevende) beweging met (relatief dure) inhuur op te vangen. Naast het financiële nadeel van incidentele inhuur speelt ook het grotere verloop van tijdelijke medewerkers. Dossierkennis gaat snel verloren en moet iedere keer door de inhuurkrachten opnieuw eigen worden gemaakt. Dit leidt tot inefficiëntie.

Bij de kadernota 2022 zal een voorstel tot uitbreiding van formatie en de financiële gevolgen opgenomen worden.

Dekking personele lasten.

In het verleden is ervoor gekozen om geen plankosten in rekening te brengen om de woningbouwprojecten en verkoop van kavels te stimuleren. Hierdoor kunnen niet alle apparaatskosten toegerekend worden aan projecten, waardoor er feitelijk geen dekking is voor kosten van extra werk. Wettelijk gezien zijn we dit echter verplicht. In afdeling 6.4. van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en afdeling 6.2. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn regels over grondexploitatie opgenomen. Onder meer is bepaald, dat er voor de gemeente een verplichting bestaat om haar kosten, die gepaard gaan met een zogenoemd 'aangewezen' bouwplan (artikel 6.12 Wro), zoals bijvoorbeeld de bouw van een woning, te verhalen op de exploitant/initiatiefnemer van dat plan.

Omdat er inmiddels sprake is van een veelheid aan plannen zal een collegevoorstel worden opgesteld waarbij wordt voorgesteld plankosten wel in rekening te brengen waardoor werkelijke personele lasten aan nieuwe projecten toegerekend kunnen worden. Deze plankosten kunnen dan ook in rekening gebracht worden bij de indieners of ontwikkelaars van bouwplannen.

Voorstel voor dekking kosten voor 2021:

- Economie en Grondzaken

Door de te verwachte hoge opbrengsten in 2021 in de grondexploitatie is het mogelijk om binnen de vastgestelde kaders meer apparaatskosten te dekken uit de grondexploitatie. Hiermee kunnen de kosten voor de bovengenoemde tijdelijke medewerkers bij economie en grondzaken gedekt worden. Door deze dekking van de tijdelijke inhuur wordt het plafond bereikt van wat er aan personele lasten kan worden toegerekend aan de grondexploitatie en is het niet mogelijk om ook nog kosten voor de woningbouwprojecten aan de grondexploitatie toe te rekenen.

- Woningbouwprojecten

Voor dekking van de extra kosten in 2021 ad € 250.000 voor de woningbouwprojecten wordt het volgende voorgesteld (er vanuit gaande dat college en het geactualiseerde woningbouwprogramma vaststellen).

Er is bij de goedkeuring van de grondnota 2020 door uw raad ingestemd met een plafond voor de Reserve Grondexploitaties. De plafond is opgebouwd uit de gekwantificeerde risico's in de Monte Carlo Analyse (€ 2.400.000) vermeerderd met een gefixeerd bedrag van € 2.000.000. Dit betekent een plafond van € 4.400.000. Jaarlijks worden bij de jaarrekening de verplichte winstnemingen en eventuele verliesvoorzieningen bepaald op basis van

jaarresultaten. Het saldo van de reserve grondexploitatie wordt op basis van jaarresultaat 2020 grondbedrijf hiermee € 6.913.616.

Het bedrag dat bij jaarrekening 2020 als jaarrekeningwerk wordt afgeroomd naar Algemene Reserve is het positieve verschil tussen de reserve grondexploitatie (€ 6.913.616) en het plafond grondexploitaties (€ 4.400.000) zijnde € 2.513.616.

Op dit moment is het nog niet bekend wat het doorbelasten van plankosten aan inkomsten oplevert en of dit voldoende zal zijn de bovengenoemde totale kosten voor de woningbouwprojecten te dekken. Belangrijk is dat uw raad de intentie uitspreekt om plankosten te gaan doorbelasten aan de indieners / ontwikkelaars van bouwplannen, zodat toekomstige kosten hieruit gedekt kunnen worden.

Voorgesteld wordt om voor de dekking van de kosten eerst naar de mogelijkheden te kijken om deze vanuit de plankosten te dekken en voor het verschil dat overblijft de dekking vanuit de algemene reserve te halen. Immers door de inzet van medewerkers worden inkomsten gegenereerd voor de gemeente Laarbeek. Concreet betekent dit dat voorgesteld wordt dat - na instemming met het geactualiseerde woningbouwprogramma én de intentie om plankosten door te belasten voor toekomstige projecten- een bedrag van € 250.000,- beschikbaar wordt gesteld vanuit de algemene reserve als voorfinanciering. De eventuele toekomstige plankosten worden tot een bedrag van € 250.000 teruggestort in de algemene reserve om de koppeling tussen plankosten en inzet van capaciteit voor bouwplannen te maken, en niet (onnodig) de algemene reserve hiermee te belasten.

Kanttelingen o.a. financiële, juridische, communicatieve en veiligheidsaspecten

Na vaststelling van het geactualiseerde woningbouwprogramma én de intentie om plankosten door te belasten voor toekomstige projecten- een bedrag van € 250.000,- beschikbaar te stellen vanuit de algemene reserve als voorfinanciering. De eventuele toekomstige plankosten worden tot een bedrag van € 250.000 teruggestort in de algemene reserve om de koppeling tussen plankosten en inzet van capaciteit voor bouwplannen te maken, en niet (onnodig) de algemene reserve hiermee te belasten.

Bijlagen (meegezonden stuk(ken), ter inzage gelegde stukken)

n.v.t.

Het college van burgemeester en wethouders,
de gemeentesecretaris van Laarbeek,



J.W.M. van de Ven

de burgemeester van Laarbeek,



F.L.J. van der Meijden