

Informatienota raad

Zaaknummer: Z-20-121628
Nummer: DOC-20-306020
Datum: 16-10-2020
Steller: College
Onderwerp: Informatienota aanjagen woningbouw

Ter informatie

Kennis nemen van:

Reactie op het amendement aanjagen woningbouw.

Aanleiding:

In de raad van 2 juli is het amendement Aanjagen woningbouw aangenomen met als besluit: “Het aanjagen van nieuwe woningen geldt als topprioriteit en -kader en het college mag de aantallen van het huidige woningcontingent volledig verdelen over de jaren 2021, 2022 en eventueel 2023.”

Het college wordt verzocht om,

- naast grote nieuwbouwlocaties, ook in te zetten op inbreilocaties, herbestemming/revitalisering van leegstaande panden en winkelcentra. Hierbij de samenwerking te zoeken met woningcorporaties en de door de provincie aangeboden hulp voor versnelling van de woningbouw aan te nemen.
- Het college in aanloop naar de begroting in kaart mag brengen welke eventuele middelen hiervoor nodig zijn v.w.b. personeelsformatie of inhuur, zowel wat betreft vergunningsverlening als inrichting van de openbare ruimte. Dit kan de raad dan meenemen in zijn afwegingen bij de begrotingsbehandeling.

Kernboodschap:

De ruimte in Nederland is schaars. Woningbouw realiseren kost veel tijd. Zorgvuldig omgaan met de ruimte vraagt om aandacht te hebben voor alle ruimte die er is. Een juiste slimme aanvulling van nieuwe woningen zorgt voor voldoende huisvesting voor iedereen.

Wij zijn trots op wat wij allemaal al doen. We zetten volop in op het thema wonen. Op dit moment voeren wij 110% van het contingent 2019-2025 en 75% van het contingent 2019-2030 uit. Dit neemt de komende jaren verder toe. Wij geloven dat het om de woningbouw daadwerkelijk te versnellen belangrijk is om:

- richting en focus te kiezen,
- een goed lopende organisatie te ontwikkelen
- een goed lopend (regionaal) netwerk te ontwikkelen

Ook hebben wij u nodig als ambassadeur woningbouw.

In de totale begroting nemen wij u mee in onze keuzes, overwegingen en perspectieven op de plannen van komende jaren en wat dat gaat kosten. Voor wat betreft de woningbouw vragen wij u breed in te zetten, van organisatieontwikkeling tot omgevingsvisie.

De grondexploitaties, subsidies en bijdragen van initiatiefnemers zijn potentiële inkomstenbronnen. Ook deze zetten wij in op de kwaliteit en kwantiteit van de woningbouw projectorganisatie en daarmee de versnelling van de woningbouw.

Het is niet mogelijk om uitgaande van de huidige wet- en regelgeving in 3 jaar het huidige contingent op te maken. In deze nota leggen wij u uit wat er wel kan. Dit beïnvloedt daarmee de verwachting dat met de inzet van een aantal extra medewerkers in de woningbouwprojecten al in 2021, 2022 en 2023 een aanvang wordt genomen met het realiseren/opleveren van die extra woningen. Dat gaat niet vanwege de doorlooptijd.

Toelichting op de kernboodschap:

Op basis van het amendement nemen wij u mee in:

- welke mogelijkheden er zijn om richting te geven,
- wat de gemiddelde doorlooptijd is van woningbouwprojecten,
- wat er moet gebeuren om effectiviteit te behalen,
- waar wij op dit moment allemaal op inzetten rondom het woningbouw dossier.

Samen richting geven aan de woningbouw.

Als gemeente maken wij deel uit van de provincie Noord Holland en de regio Westfriesland. Wij moeten aansluiten op de lijn die een hogere overheid inzet. De provincie geeft in haar beleid richting aan waar gebouwd kan worden. Een afgewogen richting met in het achterhoofd de juiste balans zoekende tussen wonen, werken en natuur. Ook geeft de provincie op basis van onderzoek aan hoeveel vraag er is naar woningen per regio en gemeente. Hieruit ontstaat de indicatieve woningbehoefte (voorheen contingent). Op dit moment (1 januari 2020) 1361 woningen tot 2030 voor de gemeente Medemblik (exclusief eventuele extra aantallen uit de woondeal).

Met de regio maken wij afspraken om concurrentie te voorkomen en aan te sluiten op de behoeften van de woningmarkt in de regio. De visie van de regio is te bouwen voor iedereen, met aandacht voor kleinere duurzame bereikbare woningen.

In de structuurvisie van de gemeente staat waar wij in de gemeente bouwen. In het grondbeleid staat welke rol de gemeente daarbij heeft. In de woonvisie staat aangegeven welke doelgroepen belangrijk zijn. Op dit moment zijn een groot aantal locaties uit de structuurvisie in voorbereiding of uitvoering.

Een nieuwe toekomstvisie is nodig om een duurzame woningbouwproductie voort te zetten. Hiermee willen wij aan de gang. Een budgetaanvraag zit verwerkt in de begroting. De omgevingsvisie is het nieuwe instrument om de nieuwe woningbouwlocaties in vast te leggen, ook daarvoor vragen wij budget. Bij het aanwijzen van nieuwe locaties hoort ook o.a. het doorplannen van het contingent, het benoemen van de doelgroepen, en de rol van de overheid. Hierover zijn gesprekken nodig met o.a. de gemeenteraad, de provincie, de regio, de markt en de inwoners. Hierbij ontstaat een kader en richting voor nu en de toekomst.

Zorgvuldig omgaan met de ruimte vraagt ook om aandacht te hebben voor alle ruimte die er is. Inbreilocaties, revitalisering enz zijn vaak zo klein dat er geen grote hoeveelheden woningen op deze locaties passen. De druk op de woningmarkt vraagt om extra woningbouw. Met aandacht voor voldoende doorstroming

op de markt. Een juiste (slimme) aanvulling met de juiste woningen zorgt voor voldoende huisvesting voor iedereen.

Projecten als CPO, tiny houses enzovoorts vragen relatief veel inspanning (begeleiding) en leveren weinig extra woningen op. Wel kunnen kleine resultaatgerichte pilots zogen dat wij leren hoe wij initiatiefnemers het beste kunnen faciliteren.

Kaders die wij van u nodig hebben om de juiste richting te volgen:

- Structuurvisie (straks de omgevingsvisie)
- De woonvisie (straks de omgevingsvisie)
- Het grondbeleid (straks de omgevingsvisie)

Bij het opstellen van de omgevingsvisie houden we deze kaders opnieuw tegen het licht: zijn ze passend, zijn er nieuwe inzichten. De verwachting is dat de gemeenteraad in 2023 een Omgevingsvisie vaststelt waarin de strategische visie voor de lange termijn voor de gehele leefomgeving van de gemeente staat. De Omgevingsvisie vervangt (na de inwerkingtreding van de Omgevingswet en vaststelling van de Omgevingsvisie) diverse strategische beleidsinstrumenten die over de fysieke leefomgeving gaan, zoals de structuurvisie en de woonvisie.

De genoemde instrumenten zijn nodig om onze inwoners helder weer te geven waar wij als gemeente voor staan. De uitvoering van projecten volgen de richting die aangegeven is in de kaders. Hoe duidelijker/specifieker de richting, hoe doel/resultaatgerichter er gewerkt kan worden. De ambitie moet vervolgens in evenwicht zijn met de totale begroting en de capaciteiten van de gemeentelijke organisatie en het netwerk. Over de organisatie en het netwerk leest u verderop meer in deze informatienota.

Wat is de doorlooptijd van een project?

Uitvoering van de projecten volgt de richting die u aangeeft in de kaders. Op het moment dat er een duidelijke richting is gekozen komen projecten tot uitvoering. Tijdens de uitvoering van projecten zijn er vanuit de wetgever onderzoeken en procedures, en vergunningen voorgeschreven. Daarbij komt kijken dat een ontwikkelaar alleen grote investeringen voor zichzelf en zijn financier (bank/belegger) kan verantwoorden als risico uitgesloten worden of beheersbaar zijn. Daarom is het nodig om bepaalde onderdelen goed uit te werken en uit te zoeken.

Het onderzoeken, doorlopen van procedures en het aanvragen van vergunningen en het beheersen van risico's neemt gemiddeld een doorlooptijd van 3 tot 5 jaar in beslag. Afhankelijk van welke facetten er in het project spelen. Bijvoorbeeld een project dat gerealiseerd wordt in het leefgebied van een beschermde diersoort of op vervuild terrein duurt langer dan een project die dit niet heeft.

Complex plan	Meerdere jaren	2 jaar	1 jaar (per fase)	2 jaar
Complex plan	Meerdere jaren	2 jaar	1 jaar (per fase)	2 jaar
Complex plan	Meerdere jaren	2 jaar	1 jaar (per fase)	2 jaar
Complex plan	Meerdere jaren	2 jaar	1 jaar (per fase)	2 jaar
Complex plan	Meerdere jaren	2 jaar	1 jaar (per fase)	2 jaar
Complex plan	Meerdere jaren	2 jaar	1 jaar (per fase)	2 jaar
Complex plan	Meerdere jaren	2 jaar	1 jaar (per fase)	2 jaar
Complex plan	Meerdere jaren	2 jaar	1 jaar (per fase)	2 jaar
Complex plan	Meerdere jaren	2 jaar	1 jaar (per fase)	2 jaar
Complex plan	Meerdere jaren	2 jaar	1 jaar (per fase)	2 jaar

Het is niet mogelijk om uitgaande van de huidige wet- en regelgeving naast de overige dienstverlening in 3 jaar het huidige contingent op te maken. In deze nota leggen wij u uit wat er wel kan.

Hoe kunnen we efficiënt en effectief werken?

Voor het versnellen en ophogen van het aantal woningbouwprojecten is de kwaliteit en kwantiteit van de gehele gemeentelijke organisatie van belang.

De projectorganisatie maakt gebruik van:

- structuren in de organisatie zoals besluitvormingsproces, inkoopproces, enz.
- technieken uit de organisatie zoals office 365, archiefsysteem, ibabs, het aanwezige beleid, kantoorruimte, instrument projectmatig werken, enz.
- kennis van mensen en de competenties
- de manier van werken en het bijbehorende gedrag (cultuur).

Op het moment dat de gemeentelijke organisatie kwantitatief en kwalitatief in evenwicht is ontstaat effectiviteit en efficiëntie. Helaas is dit nu niet het geval. Wij hebben u hier over gesproken op 27 augustus 2020. De organisatie moet voorzien zijn van de juiste structuur, technieken, mensen en cultuur.

Om dit aan te pakken staat voor de komende jaren in de begroting een budget benoemd. De organisatieontwikkeling. We hebben het hier over een ontwikkeling die minstens 3 tot 5 jaar duurt.

- Indirect is dus organisatieontwikkeling één van de voorwaarden die nodig zijn voor het versnellen van de woningbouw.

Onderdeel van een netwerk:

De gemeente staat niet alleen aan de lat om woningbouwontwikkelingen te laten slagen. Er wordt door meerdere partijen volop gewerkt aan de bouw van huizen. Wij zijn onderdeel van een netwerk. Een netwerk van mede beslissers, samenwerkingspartners, leveranciers, experts en gebruikers. Het succes van de versnelling hangt ook af van het functioneren van dit netwerk. Zo hebben wij bijvoorbeeld:

- de provincie en de regio nodig om de juiste keuzes te maken over locaties, vraag naar woningen en doelgroepen.
- de gemeenteraad nodig om kaders en richting te geven binnen de richting van de provincie.
- woningbouwcorporaties nodig voor de bouw en beheer van sociale huurwoningen,
- advies- en ingenieursbureaus om tekeningen en onderzoeken te leveren,

- ontwikkelaars en aannemers nodig voor de aanleg van woonwijken,
- inwoners nodig om te toetsen/meedenken of het voldoet aan de behoefte.

Wat is er nodig om efficiënt en effectief te werken:

- Een goed functionerende organisatie
- Een goed functionerend netwerk

Waar zijn wij op dit moment mee bezig?

Wij voeren de structuurvisie uit. De projecten die lopen zijn variërend van inbreilocaties, herstructurering tot uitleglocaties. Hierbij hebben we aandacht voor de doelgroepen die in de woonvisie staan benoemd. Als we op dit moment kijken naar de indicatieve woningbehoefte (het contingent) van 2019-2025 dan is 110% van dit contingent en 75% van het contingent 2019-2030 in uitvoering. Er wordt volop gewerkt aan de bouw van huizen. Wij informeren u nader in de woningbouwplanning die wij u in Q1 2021 aanbieden. Naast uitvoering van de structuurvisie doen we nog meer.

Lobby voor extra contingent:

We zetten ons in voor de lobby voor extra woningen. In juli van dit jaar heeft dit geleid tot het uitbrengen van het regionale bid aan de 2e Kamercommissie wonen om 40.000 woningen extra in Noord-Holland Noord te laten bouwen. Dit is hard nodig gezien de toenemende behoefte aan woningen in onze gemeente

Nieuw woonakkoord gesloten:

We hebben u geïnformeerd dat er ter vervanging van het regionale actieprogramma wonen met de provincie een nieuw regionaal woonakkoord is gesloten. Belangrijke componenten hieruit zijn dat de provincie zich ook inzet voor versnelling van de woningbouw. Het maximum contingent is vervangen door een minimale opgave per jaar (900 woningen) voor de regio West-Friesland om woningen te bouwen. Weliswaar met inachtneming van de bepalingen van de provinciale verordening (de indicatieve woningbehoefte geldt nog voor de kwalitatieve onderbouwing in het kader van de wettelijke ladder-procedure voor bouwen in het landelijk gebied).

Succesvol overleg met de provincie:

Wij hebben daar een belangrijk aandeel in gehad, hetgeen heeft geleid tot een meer genuanceerde opstelling van de provincie ten aanzien van bouwen in landelijk gebied met voor ons als resultaat dat we van start kunnen met de invulling van Bloesemgaarde Noord in Wognum, Molenblik in Medemblik (voormalige weeshuisgrond en locatie Schepenwijk van BPD/Zee-man) en mits de locatie landschappelijk goed wordt ingepast de Tegel. Dit geldt overigens voor alle locaties, maar voor de Tegel in het bijzonder.

Afwegingskader voor woningbouwinitiatieven:

We hebben aan de gemeenteraad een aangepast afwegingskader voor woningbouwinitiatieven tussendoor aangeboden. Onderdeel van dit afwegingskader is een verruiming voor initiatieven voor particulieren. Dit zijn initiatieven die vaak plaatsvinden op de in uw amendement genoemde locaties, te weten transformatie van gebouwen, etc. Het uitgangspunt daarbij is dat door middel van het toepassen van de plankosten-scan de initiatiefnemers een kostendekkende bijdrage aan de gemeente betalen. Deze inkomsten kunnen wij vervolgens investeren in de organisatie door plannen te faciliteren.

Wij willen initiatieven meer faciliteren waardoor een kansrijk initiatief eerder ten uitvoer komt. Wij hebben hiertoe de initiatieventafel ontwikkeld waarin elk initiatief integraal wordt besproken. Kansrijke initiatieven

worden gefaciliteerd. We willen onze energie bij voorkeur steken in kansrijke initiatieven. Ook wordt het splitsen van woningen en wonen in bijgebouwen bespreekbaar gemaakt. Wij werken hiervoor een kaderstelling uit.

Uitbreiden netwerk van experts:

We zijn voornemens om aan te sluiten bij de Woningmakers. De Woningmakers is een intermediair tussen gemeente en ontwikkelaars. De woningmakers zijn al actief in de regio Kennemerland (Alkmaar) en hebben een belangrijke rol gespeeld in de totstandkoming van het bid van 40.000 woningen. Zij monitoren de woningbouw en dragen oplossingen aan in geconstateerde knelpunten. Zij zijn reeds van start gegaan in de gemeente Hoorn. Medemblik heeft aangegeven zich hierbij aan te willen sluiten.

Inzet op subsidies:

U geeft aan om gebruik te maken van de ondersteuningsmogelijkheden van o.a. de provincie. Dat hebben we inmiddels d.m.v. een subsidieaanvraag gedaan voor een project in onze gemeente. Overigens geldt dit alleen voor binnenstedelijke projecten. Het komend jaar gaan wij hiernaar verder en kijken. We kijken of we nog meer gebruik kunnen maken van deze subsidies, zoals bijvoorbeeld voor binnenstedelijke projecten in Abbekerk of Wervershoof.

Duurzame woningbouwproductie:

Binnenkort krijgt u een informatienota hoe we willen omgaan met de stedenbouwkundige verkenning voor nieuwe grote woningbouwlocaties en huisvesting van buitenlandse werknemers. Dit laatste op basis van het nieuwe beleid dat binnenkort aan de gemeenteraad wordt aangeboden.

Doel hiervan is dat we de juiste woningen op de juiste plaats bouwen met een goede afweging van de maatschappelijke outcome (de productie) en de inzet van onze mensen. Dit sluit aan op onze aanbeveling uit de twee thema-avonden over woningbouw/gebiedsontwikkeling.

Woningbouwcorporaties:

Uw suggestie om gebruik te maken van het aanbod van een meer uitgebreide rol van de woningcorporaties bij gebiedsontwikkeling nemen wij in overweging en zullen wij bespreken met de woningcorporaties. Dit doen wij overigens al in beperkte mate (Sorghvliet in Andijk). Die rol is dan vergelijkbaar met initiatiefnemers en ontwikkelaars die betrokken zijn bij de gebiedsontwikkeling en bepaalde producten aanleveren. Dit passen we vaker toe. Hierbij past de opmerking dat het de gemeente niet ontslaat van werkzaamheden. We hebben nog steeds de planvormende, procedurele, toetsende en toezichhoudende rol. Dit scheelt enigszins in de werkzaamheden, maar een belangrijk deel blijft bestaan.

Consequenties

Voor u ligt een begroting met een financieel tekort in 2021, 2022 en 2023. Vanaf 2024 is de begroting sluitend. Wij geven u voor uw afweging mee dat wij tegen onze grenzen aanlopen. Bij het opstellen van deze begroting zijn dan ook ingrijpende keuzes gemaakt. Wij kiezen als college voor een begroting die ruimte geeft aan een passend ambitieniveau voor nu en ruimte laat voor toekomstige vraagstukken en ambities. Kortom: een financieel gezonde gemeente voor de langere termijn. Dat betekent ook dat er onzekerheden in de begroting zitten die na vaststelling om nadere uitwerking vragen.

Communicatie

Wij merken dat er veel vragen gesteld worden over het onderwerp woningbouw. Wij willen dit opvangen door u actief op de hoogte stellen. In de eerste plaats met het binnenkort aanbieden van de jaarlijkse

woningbouwplanning en sturen. Daarnaast sturen wij elk half jaar een informatienota over het thema wonen. Daarin gaan wij in op de verschillende aspecten, zoals de projecten, de starters, trends, beslissingen etc.

Wij geloven dat het belangrijk is met elkaar richting te kiezen en focus te houden. Wij willen u vragen ons te helpen en u in te zetten als ambassadeur van het thema wonen. Vertel wat we doen, en waar we voor staan.

Vervolg

In totale begroting nemen wij u mee in onze keuzes, overwegingen en perspectieven op de plannen van komende jaren en wat dat gaat kosten. Om tot een sluitende begroting te komen maakten wij pijnlijke en ingrijpende keuzes. En daarmee op de vitaliteit, leefbaarheid, bereikbaarheid en zichtbaarheid van activiteiten en voorzieningen in onze gemeente.

Voor wat betreft de woningbouw vragen wij u breed in te zetten, van organisatieontwikkeling tot omgevingsvisie. Zoals u in deze nota heeft kunnen lezen is het niet alleen het toevoegen van een aantal mensen aan de projectorganisatie. Aanvullend op de begroting vragen wij:

- de provincie om subsidies
- initiatiefnemers bij te dragen aan onze inspanningen.

Bij besluitvorming over de in deze nota genoemde budgetten in de begroting gaan wij aan de slag met het verder verbeteren van de organisatie en het netwerk, het uitvoeren van projecten, en het vormgeven van een duurzame woningbouwplanning. Zoals beschreven in deze informatienota.

De inkomsten van woningbouw/gebiedsontwikkeling, subsidies en inkomsten uit het proces woningbouwinitiatieven gebruiken wij om de inzet van mensen zo efficiënt en effectief mogelijk te managen.

De komende jaren kijken we of er inderdaad een stijgende lijn zit in het aantal woningen dat gebouwd wordt en vervolgens of er nog extra middelen nodig zijn om organisatorische of andere achterstanden weg te werken om daadwerkelijk te versnellen in de woningbouw.

Bijlagen

Bijlage 1a: Informatienota themabijeenkomst wonen september 2019 (DOC-19-212076)