



GEMEENTE OLDEBROEK

Voorstel van het college aan de raad	
Raadsvergadering d.d. 12 juli 2018	Agendapunt
Onderwerp: Beleidsnotitie prioritering van woningbouwprojecten.	
Portefeuillehouder: H. Westerbroek	Kenmerk: 292328 / 293260

Samenvatting

Te nemen besluit

De beleidsnotitie 'Prioritering van woningbouwprojecten' vast te stellen samen met de prioriteringslijst.

Anleiding / rol en positie van de raad

Het vaststellen van nieuw beleid is een bevoegdheid van de raad.

Hoofddijn van het voorstel

Uit het recent uitgevoerde woningmarktonderzoek blijkt dat er in de periode 2017 – 2030 behoefte is aan de toevoeging van 785 woningen in de gemeente Oldebroek. Voor 532 woningen ligt de bestemming al vast. Op basis van al dan niet concrete plannen zouden bijna 900 woningen gerealiseerd kunnen worden. De locaties zijn in beeld, maar niet altijd is duidelijk of alle initiatieven nog wel serieus op de planningslijst voor woningbouw moeten blijven staan. En voldoen alle plannen (nog) wel aan de behoefte? Hoe weten we of de juiste projecten op de goede plek gerealiseerd worden? En hoe zorgen we er voor dat met al deze plannen de ruimtelijke kwaliteit van de kernen toeneemt? De gemeente streeft duurzame ontwikkelingen na, maar hoe kan duurzame ontwikkeling binnen ruimtelijke projecten worden bevorderd?

Met de notitie Prioritering van woningbouwprojecten willen wij aangeven waar we de komende jaren qua woningbouw op in willen zetten. De nota geeft criteria weer waaraan nieuwe initiatieven worden getoetst en op basis waarvan de prioriteit van locaties wordt bepaald.

Financiële gevolgen in het kort

De prioritering heeft gevolgen voor de toekomstige resultaten van projecten in het grondbedrijf.

Toelichting

1. Inleiding

Uit het recent opgeleverde woningmarktonderzoek dat in de gemeente Oldebroek is uitgevoerd, blijkt dat er in de periode 2017 – 2030 behoefte is aan de toevoeging van 785 woningen in de gemeente Oldebroek. Voor 532 woningen ligt de bestemming al vast. Op basis van al dan niet concrete plannen zouden meer dan 900 woningen gerealiseerd kunnen worden. De locaties zijn in beeld, maar niet altijd is duidelijk of alle initiatieven nog wel serieus op de planningslijst voor woningbouw moeten blijven staan. En voldoen alle plannen (nog) wel aan de behoefte? Hoe weten we of de juiste projecten op de goede plek gerealiseerd worden? En hoe zorgen we er voor dat met al deze plannen de ruimtelijke kwaliteit van de kernen toeneemt? De gemeente streeft duurzame ontwikkelingen na, maar hoe kan duurzame ontwikkeling binnen ruimtelijke projecten worden bevorderd?

2. Wettelijk kader

De planningslijsten moeten jaarlijks worden bijgewerkt voor de provincie in de woningmarktmonitor. Voor de prioritering is rekening gehouden met algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

3. Toelichting / uitwerking situatie

Er heeft een inventarisatie plaatsgevonden naar criteria die we belangrijk vinden voor een goede ruimtelijke planvorming en realisatie.

Voor de beoordeling van initiatieven zijn deze selectiecriteria gerubriceerd rond de thema's ruimtelijke kwaliteit, behoefte en draagvlak, beleidsconsistentie, duurzaamheid en financiële haalbaarheid.

Aan de criteria worden punten toegekend op een vijfpunts schaal die als volgt is opgebouwd:

- | | |
|---|---|
| 5 | Voegt veel toe; toegeschreven aan/naar specifiek beleid |
| 4 | Voegt wat toe; draagt bij; conform generiek beleid |
| 3 | Neutraal; blijft gelijk |
| 1 | (Nog) onduidelijk; afwezig; in strijd met generiek beleid |
| 0 | Doet afbreuk; negatief; (zeer) in strijd met generiek en specifiek beleid |
| X | Niet gewaardeerd wegens te grote onzekerheid en/of te weinig informatie |

De waardering '2 punten' is buiten beschouwing gelaten, om kwalitatieve bijdragen te stimuleren.

Voor het thema “ruimtelijke kwaliteit” kunnen punten worden gescoord op de volgende criteria:

- Verbeteren ruimtelijke kwaliteit
- Verbeteren leefbaarheid
- Goede bundeling van functies
- Visie op het niveau van de kern, de wijk of de buurt
- Herstructurering voor inbreiding, inbreiding voor uitbreiding
- Aanpak van aangewezen ontwikkelgebieden

Voor het thema “behoefte en draagvlak” zijn de criteria:

- Voldoen aan woningbouwbehoefte
- Aanwezigheid van marktvraag
- Draagvlak
- Particulier opdrachtgeverschap of collectief particulier opdrachtgeverschap

Voor het thema “duurzame ontwikkeling” kunnen punten worden gescoord op de volgende aspecten:

- Klimaatneutraal Oldebroek
- Duurzame materialen
- Maatschappelijk verantwoord ondernemen

Voor het thema “beleidsconsistentie” zijn de criteria:

- Overige generieke en specifieke beleidsvelden
- Profilering op thema's

Voor het thema “financiële haalbaarheid” kunnen punten worden gescoord op de volgende aspecten:

- Financieel uitvoerbaar
- Risico's
- Beheerlasten

Deze thema's en selectiecriteria worden verder toegelicht in de bijgevoegde beleidsnotitie.

De punten die een project behaalt, leiden eerst tot een gewogen kwalitatieve score:

Ruimtelijke kwaliteit (A=30%)	Behoeft en draagvlak (B=30%)	Duurzame ontwikkeling (C=30%)	Beleidsconsistentie (D=10%)	Gewogen score (A+B+C+D)
--	---	--	--	------------------------------------

De kwaliteit van projecten willen we op een hoger niveau brengen, daarom is onderzocht hoe hoog de bestaande projecten op dit moment scoren. Deze projecten komen gemiddeld op een gewogen score van 2,29. Om die reden wordt in het toetsingskader voorgesteld om minimaal een score van 2,30 punten te hanteren om in aanmerking te komen voor prioriteit. Daarmee wordt naar verwachting een kwaliteitsimpuls aan projecten gegeven.

De financiële score is toegevoegd om de uiteindelijke prioritering van de projecten voor de gemeente te bepalen.

Gewogen score (ruimtelijke kwaliteit, behoefte en draagvlak en duurzame ontwikkeling)	Gewogen score (financieel)	Totaal score
Wegingspercentage 60%	Wegingspercentage 40%	

De lijst met projecten wordt in beginsel twee keer per jaar herijkt: in het eerste kwartaal (mede ten behoeve van de provinciale planningslijsten) en het derde kwartaal (vormt onder andere de input voor de herziening van de gemeentelijke grondexploitatieopzetten).

Wijzigingen van beleid kunnen reden zijn de criteria aan te passen. Dit zal worden meegenomen bij de vaststelling van het betreffende beleid door dan ook dit toetsingskader gewijzigd te laten vaststellen.

4. Overwegingen

Met het aantrekken van de economie neemt het aantal initiatieven voor het ontwikkelen van woningbouwprojecten toe. Dit terwijl het aantal woningen dat gebouwd mag worden beperkt is, net als de beschikbare ruimte. Wij streven ernaar om de juiste woningen op het juiste moment op de juiste plek te bouwen en willen zuinig omgaan met de beschikbare capaciteit. Om hierop te kunnen sturen is de bijgevoegde beleidsnotitie 'Prioritering van woningbouwprojecten' opgesteld.

De huidige prioriteringslijst laat zien dat er voor de periode tot en met 2030 nog wel behoefte is aan meer harde plancapaciteit. Veel van de projecten die nu op de prioriteringslijst staan bevinden zich nog in de initiatieffase.

5. Risico's

De verwachting is dat na vaststelling van de beleidsnotitie een aantal initiatiefnemers contact op zal nemen met de gemeente omdat zij vinden dat hun project niet op de juiste manier heeft gescoord. De projecten hebben gescoord op basis van de kennis en informatie die op dit moment aanwezig is

bij de gemeente. Een initiatiefnemer kan voldaan hebben aan een criterium zonder dat dit bekend is bij de gemeente. Wanneer de initiatiefnemer kan aantonen dat er op een bepaald thema of criterium anders gescoord moet worden, dan wordt de prioriteringslijst aangepast.

6. Juridische aspecten

De beleidsnotitie en de scoringslijst zijn publiekrechtelijke instrumenten om te komen tot een prioritering. Een aantal criteria is moeilijk objectief te scoren. Daarom is in de beleidsnotitie zo exact mogelijk aangegeven waarop de score wordt gebaseerd. De scoring wordt zoveel mogelijk uitgevoerd met dezelfde groep medewerkers, zodat initiatieven telkens op de dezelfde manier een score krijgen.

7. Financiën

De prioritering heeft gevolgen voor de toekomstige resultaten van projecten in het grondbedrijf. Projecten die in aanbouw zijn gaan gewoon door, maar voor nieuwe projecten zullen de criteria een rol gaan spelen. Wanneer de toetsingscriteria op de eigen locaties worden vereist en toegepast, betekent dit dat de resultaten financieel iets zullen afnemen, maar dan ten gunste van de maatschappelijke wensen (duurzame ontwikkelingen, ruimtelijke kwaliteit, voldoen aan behoefte en het verkrijgen van draagvlak, enz.). Per locatie wordt gekeken welke eisen worden gesteld aan de locatie en welke gevolgen die hebben voor de prioritering van de locatie.

8. Communicatie

De notitie wordt in een zo vroeg mogelijk stadium (voor het principeverzoek) onder de aandacht gebracht van initiatiefnemers. Initiatieven die via een principeverzoek bij de gemeente binnenkomen of waarvoor een projectplan wordt opgesteld, worden getoetst aan het afwegingskader. Projecten die tijdens het ontwerpproces grote wijzigingen doormaken worden nogmaals getoetst aan het afwegingskader.

Er zijn plannen waar wij erg enthousiast van worden, die een goede score behalen op de prioriteringslijst, waar (bestuurlijke) toezeggingen zijn gedaan, maar waar de initiatiefnemer niet verder komt in de planontwikkeling. De lijst wordt twee keer per jaar herijkt. Als een initiatief langer dan een jaar heeft stilgelegen of er geen vooruitgang wordt geboekt, wordt een plan van de lijst gehaald, ongeacht het gescoorde resultaat op de prioriteringslijst. Met het sluiten van overeenkomsten zal hier rekening mee worden gehouden. Initiatiefnemers ontvangen hier geen bericht over. Het is een inspanningsverplichting voor de initiatiefnemers om voortgang in het project tijdig te melden aan de gemeente.

9. Uitvoering en vervolg/proces

De stedenbouwkundige, de beleidsmedewerker volkshuisvesting en de beleidsmedewerker planeconomie zullen de plannen toetsen aan de criteria. Als het Kwalitatief Woningbouw Programma niet meer elk jaar herzien hoeft te worden komen er uren vrij, deze worden gebruikt om jaarlijks de prioriteringslijsten twee keer te herzien en om eventuele reacties van initiatiefnemers te beantwoorden. Per saldo zal het gemaakte aantal uren naar verwachting gelijk blijven.

10. Bijlagen bij dit voorstel

1. Beleidsnotitie 'Prioritering van woningbouwprojecten';
2. Prioriteringslijst.

Behandelend team:	Ruimte
-------------------	--------

Oldebroek, 5 december 2017.

Burgemeester en wethouders van Oldebroek,

, secretaris drs. M.G.M. van de Geijn,

, burgemeester mr. A. Hoogendoorn.