

Datum

6 mei 2020

Onderwerp

Taskforce versnelling woningbouw en  
bedrijventerreinen

Uw kenmerk

?

Aantal bijlagen

1

### **Wat adviseert het college te besluiten?**

1. In te stemmen met het instellen van een taskforce versnelling woningbouw en bedrijventerreinen
2. De kosten van de taskforce zijnde 400.000 euro ten laste van de ABR te brengen en hiervoor een onttrekking uit deze reserve te doen.

### **Wat is de aanleiding voor dit advies?**

Op het gebied van ruimtelijk economische ontwikkeling zijn er grote ambities. In het coalitieakkoord 'kansen zien, kansen pakken', hebben we aangekondigd de woningbouwproductie fors te willen verhogen. Bij het vaststellen van de woonvisie in de gemeenteraad hebben wij afgesproken met een aanpak ter versnelling van de woningbouw te komen. De vraag naar nieuwe bedrijventerreinen in Oss blijft hoog, en deze willen we willen ook naar de toekomst blijven faciliteren.

Tegelijk constateren we dat de uitgeefbare gronden binnen ons grondbedrijf op korte termijn gaat 'opdrogen'. Dat betekent dat de versnelling van de aanpak niet alleen nodig is om onze maatschappelijke doelen te realiseren, maar ook om een gezond grondbedrijf te behouden.

### **Aan welke opdracht draagt dit advies bij?**

Dit advies draagt bij aan een goed woon-, werk en leefklimaat binnen Oss. En tevens aan het gezond houden van ons grondbedrijf.

### **Welk resultaat willen we bereiken?**

Op een onorthodoxe werkwijze versnelling aanbrengen in de opgave door inzet van de buiten de lijn geplaatste 'taskforce', een snelle visie- en strategievorming, andere werkwijze door ook meer activiteiten buiten te leggen (bijvoorbeeld opstellen bestemmingsplan), gebruik van bredere netwerk van de trekker en dus nieuwe partners (ontwikkelaars en investeerders) contacten met provincie en rijksoverheid, andere financieringsconstructies, stevige onderhandelingen waarin het gemeentebelang stevig wordt vertegenwoordigd et cetera. De resultaten zijn het verhogen van de woningbouwproductie en het voldoen aan de behoefte aan nieuwe bedrijventerreinen. Met deze maatregel kunnen we ook bijdragen aan het op gang houden van de economie en bij een aanstaande recessie en samen met andere partijen anticyclisch investeren. Daarnaast draagt dit advies er ook aan bij dat ons grondbedrijf blijvend kan worden ingezet om onze maatschappelijke doelen te realiseren en ook na 2023 over uitgeefbare gronden beschikt en dus gezond blijft.

### **Welke argumenten zijn er voor dit advies?**

*1.1 Om een versnelling aan te brengen zijn naast de bestaande sporen zoals woonvisie, portefeuillemanagement en bijvoorbeeld prestatieafspraken met de woningcorporaties, nieuwe creatieve, onorthodoxe werkwijzen nodig. Oftewel, als we doorgaan op geijkte wijze, krijgen we wat we tot nu toe hebben gekregen. Een versnelling zal dan niet plaatsvinden.*

*1.2 Er bestaat een discrepantie tussen ambities, bestaande opdrachtenportefeuilles en bestaande capaciteit. Hiervoor voeren we met de raad bij de kadernota de prioriteringsdiscussie. Er is momenteel geen capaciteit aanwezig om deze taskforce te bemensen.*

*2.1 Bij het voeren van actief grondbeleid is het toegestaan de kosten vanuit de ABR te halen.*

### **Wat zijn kanttekeningen, tegenargumenten of risico's?**

*1.1 Het is belangrijk dat steeds vanuit een gezamenlijke visie op Oss wordt gewerkt. Daarom zal gestart worden met een gedragen beeld van de ontwikkeling van Oss en zal daarna worden ingezoomd op concrete ontwikkelbare projecten.*

*1.2 Er is sprake van een hoge werkdruk bij de afdelingen Vastgoed en Ruimtelijke Ontwikkeling en er liggen opdrachten om de afdelingen door te ontwikkelen.*

Vanuit dit gegeven en het feit dat de discussie en besluiten over prioritering van de bestaande portefeuille, danwel formatie-uitbreiding pas bij de kadernota plaatsvindt, is het nu noodzakelijk om de tijdelijke extra inzet (intern (circa 1,5 fte en onderzoekskosten 100.000 euro) en extern (circa 0,5-0,6 fte)) incidenteel te financieren.

*1.3 We zitten momenteel middenin de 'corona'-crisis.* Het is nog niet duidelijk wat de crisis met onze economie gaat doen. En hoe de 'wereld en na deze crisis uitziet'. Daarvoor is het nu te vroeg. We weten wel dat ons grondbedrijf zal opdrogen en er maatregelen moeten worden genomen om na te denken over het toekomstig wonen en werken in Oss. De taskforce zal deze nieuwe context zeker meenemen. Ook kan deze taskforce meehelpen om samen met andere partijen tijdens een aankomende recessie anticyclisch te kunnen investeren.

### **Waar moeten we rekening mee houden?**

#### *a. Financiën*

De incidentele kosten voor deze taskforce worden ingeschat op € 400.000. De kosten zijn nodig voor het aantrekken van een stevige (externe) trekker met voldoende bestuurlijke en ambtelijke kennis en ervaring van dit soort projecten en processen en een breed netwerk het vrijmaken van interne medewerkers en het uitbesteden van onderzoek of advies. De totale kosten van maximaal 400.000 euro kunnen betaald worden uit de algemene bedrijfsreserve van het grondbedrijf (ABR). Dit is passend omdat deze taskforce een "voorinvestering" doet voor toekomstige grondexploitaties.

De ABR bedraagt op 1-1-2020 € 13,2 miljoen. De minimale omvang van deze reserve bedraagt € 5,4 miljoen in 2020. Bij de programmabegroting 2020-2023 is besloten om de ABR in 2020 met € 6,6 miljoen te verlagen. Dit betekent dus dat er in 2020 nog ruimte zit in de ABR voor de dekking van de taskforce. Uiteraard is voor de toekomst dan minder geld beschikbaar voor andere prioriteiten.

Op basis van de huidige prognoses is de aanvullende ruimte voor 2021 tot en met 2023 circa € 21 miljoen. De onttrekking uit de reserve van het grondbedrijf is een bevoegdheid van de gemeenteraad.

---

**Samenvatting** (=korte inhoud)

De gemeenteraad heeft ingestemd met het instellen van een taskforce versnelling aanpak woningbouw en bedrijventerreinen. Deze taskforce gaat bovenop de bestaande werkwijzen en structuren, om geheel eigen en onorthodoxe wijze een bijdrage te leveren aan de versnelling van de woningbouwproductie en uitgifte van bedrijventerreinen.