

Onderwerp

Inrichten taskforce versnelling woningbouw en bedrijventerreinen

Datum	01-05-2020	Naam en telefoon	Paula L'Ortije
Afdeling	Vastgoed	Portefeuillehouder	Frank den Brok

Wat adviseer je te besluiten?

1. *Instemmen met het raadsvoorstel voor het instellen van een taskforce versnelling woningbouw en bedrijventerreinen*
2. *De Gemeenteraad voor te stellen de kosten van de taskforce zijnde 400.000 euro ten laste van de ABR te brengen.*

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. We hebben een forse taakstelling om aan de woningvraag te kunnen voldoen. Bij het vaststellen van de woonvisie in de gemeenteraad hebben wij met de raad afgesproken met een aanpak ter versnelling van de woningbouw te komen. Ook de vraag naar nieuwe bedrijventerreinen in Oss blijft hoog, en deze willen we ook naar de toekomst blijven faciliteren.

Tegelijk constateren we dat de uitgeefbare gronden binnen ons grondbedrijf op korte termijn gaan '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?

De resultaten zijn het verhogen van de woningbouwproductie en het voldoen aan de behoefte voor nieuwe bedrijventerreinen. Met deze maatregel, kunnen we ook bijdragen aan het op gang houden van de economie en bij een aanstaande recessie, samen met andere partijen anticyclisch investeren. Daarnaast draagt dit advies ook bij aan 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.

Stap 1. Visie op hoofdlijnen

Concreet wordt gestart met het via een kort proces vaststellen van een visie op hoofdlijnen. Hoe willen we dat Oss zich verder ontwikkelt? Welke kansen en bedreigingen zijn er, waar zijn we sterk en waar liggen onze zwakheden. Welke behoefte ligt er bij de doelgroepen, marktpartijen, e.a. stakeholders. In twee dagdelen bijeenkomsten (en huiswerk voor interne werkgroep) komen tot een beeld van de gewenste ontwikkelmogelijkheden voor Oss. Hier maken we een kort maar ferm traject

van. Het is dus niet de bedoeling om de woonvisie over te doen. Wel om een goede start van dit traject te maken.

Stap 2. Uitwerken strategie

Vervolgens wordt er op basis van kaart met eigen grondeigendommen (en inzicht in eigendom van anderen) gekeken hoe deze matchen met de visiekaart en de daarin aangegeven maatschappelijk gewenste ontwikkelingen. Op basis hiervan wordt een strategie uitgewerkt. Ook hier inschatting circa 2 dagdelen bijeenkomst en intern divers huiswerk. Belangrijk is dat hierbij ook met marktpartijen verder wordt verkend.

Stap 3. Per 'project', bemensing en budgetten regelen. Start uitvoering van de projecten. Met projecten wordt alle activiteiten genoemd om te komen tot nieuwe woningbouw en bedrijventerreinen. De trekker taskforce stuurt al deze 'projecten' aan en werkt evt met gedelegeerd opdrachtnemers.

De onorthodoxe werkwijze en versnelling zit zowel in een buiten de lijn geplaatste 'taskforce', de 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 gemeentebelang stevig wordt vertegenwoordigd et cetera.

Stap 4. Komen tot een 'gezond' meerjarenprogramma grondbedrijf waarin voldoende uitgeefbare gronden ook op termijn is gewaarborgd.

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 Het is een kans om anticyclisch te investeren

Het is onduidelijk wat de gevolgen van corona zijn. Komt er inderdaad een recessie, dan biedt deze investering kansen om anticyclisch beleid te voeren. Dit heeft vele voordelen. Allereerst houden we in crisistijd de nodige mensen aan het werk. Denk hierbij oa. aan de bouwsector en de woon-retail. Daarnaast zien we bij een minder gunstig economisch klimaat ook minder prijsdruk. Dit betekent dat we als gemeente een betere onderhandelingspositie kunnen verwerven en tegen aantrekkelijker voorwaarden kunnen (mede-)investeren.

1.3 Er bestaat een discrepantie tussen ambities, bestaande opdrachtenportefeuilles en bestaande capaciteit. Hiervoor voeren we met de raad bij de prioriteitennota 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. Een gedeelte van de kosten kan gekoppeld worden aan concrete grondexploitaties en worden terugverdiend.

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 te 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 onze grootschalige woningbouw mogelijkheden en ons grondbedrijf zullen 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 (circa 150.000 euro).

Daarnaast moeten interne medewerkers vrijgemaakt worden om hieraan deel te nemen. Om ook voortgang te kunnen houden in de bestaande portefeuille conform bestaande afspraken kan incidenteel extra worden ingehuurd (max 150.000 euro). Voor het doen van onderzoek (of bijvoorbeeld opstellen van bestemmingsplannen wordt circa 100.000 euro gereserveerd. 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 vanuit de ABR voor 2021 tot en met 2023 circa € 21 miljoen. Dit komt met name door de verkoop aan PLUS en het verder vollopen van Vorstengrafdonk.

De onttrekking uit de reserve van het grondbedrijf is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Het college zal de gemeenteraad op 4 juni a.s. een voorstel doen om in te stemmen met het voorstel tot het inrichten van de taskforce en in te stemmen met de onttrekking uit deze reserve.

b. Uitvoering

Na vaststelling starten we met het uitzetten van een uitvraag voor een externe trekker van de taskforce, via WINOB (werken in Noord-Oost Brabant). Na selectie van de trekker, wordt intern een klein kernteam geformeerd. Er is inzet nodig van de diverse afdelingen binnen het ruimte-economische domein. Voor de inzet in het kernteam is budget beschikbaar.

c. Overlegd met

Afdeling vastgoed

Afdeling RO

Wethouders van der Schoot en van Orsouw (portefeuille wonen)

Directie

Afdeling F&C

Bijlagen

Vertrouwelijke bijlage

Samenvatting

Het college heeft ingestemd met het inrichten 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. Er wordt gestart met het extern werven van een trekker voor de taskforce en intern kermteamleden. Verwachting is binnen vier weken de taskforce ingericht te hebben en echt van start te gaan.