

B&W VOORSTEL

Kenmerk: 19BW000142

Datum voorstel: 19 maart 2019	Onderwerp: Voortgang woningbouwprogramma
Voorstel portefeuillehouder: - Toekennen van een prioritaire status aan de projecten: - Veldzicht (Zetten); - Julianaweg/Flessestraat (Heteren); - Instemmen met raadsmemo inclusief geactualiseerd woningbouwprogramma (26 maart 2019, kenmerk 19inf00048).	
Team/ behandelend ambtenaar: TOW / S.W.A. Tempelman	Status voorstel: Openbaar
Portefeuillehouder: J.A.M. van Baal	Datum B&W-vergadering: 26 maart 2019
Doorgeleiding naar de raad: Ja	Indien naar de raad: Ter kennisname (informatiememo raad is bijgevoegd)
Betrokkenen bij voorstel extern: N.v.t.	Betrokkenen bij voorstel intern: Projectgroep prioritering
Advies type voorronde raad: N.v.t.	

Bijlagen voor B&W:

- Brieven t.b.v. initiatiefnemers prioritair project ('Prioriteringsronde voorjaar 2019', 26 maart 2019, kenmerk 19uit06143 en 19uit06144);
- Brief t.b.v. initiatiefnemers niet-prioritair initiatief ('Prioriteringsronde voorjaar 2019', 26 maart 2019, kenmerk 19uit06145);
- Raadsmemo 'Voortgang woningbouwprogramma' (26 maart 2019, kenmerk 19inf00048);
- Persbericht 'Ruim 1.00 woningen tot 2025 ingepland' (29 maart 2019, kenmerk 19uit06180).

Bijlagen voor raad:

- Raadsmemo 'Voortgang woningbouwprogramma' (26 maart 2019, kenmerk 19inf00048).



VOORSTEL

1. Toekennen van een prioritaire status aan de projecten:
 - Veldzicht (Zetten);
 - Julianaweg/Flessestraat (Heteren);
2. Instemmen met raadsmemo, inclusief geactualiseerd woningbouwprogramma (26 maart 2019, kenmerk 19inf00048).

INLEIDING

Sinds 2017 heeft Overbetuwe een nieuwe manier van sturen en programmeren van woningbouw. Dit conform de Woonagenda en in lijn met regionale afspraken. U stuurt nu op realisatie en kiest op basis van kwaliteit. Er is weer ruimte voor nieuwe projecten in de toekomst én 'wie het eerst komt, wie het eerst maalt' is verleden tijd. Voor de sociale huursector hebben we in prioritering extra aandacht.

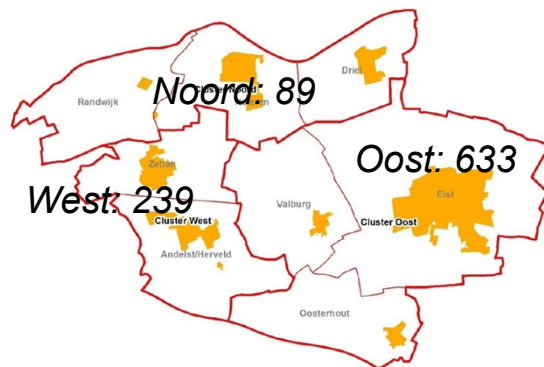
Periodiek kunnen nieuwe 'zachte' plannen (na inhoudelijke toetsing) zich inschrijven voor een prioriteringsronde waarin de beschikbare programmaruimte voor de betreffende jaarschijf verdeeld wordt. De best scorende initiatieven krijgen onder voorwaarden programmaruimte om binnen 3 jaar tot realisatie te komen. Een soort aanbesteding dus op basis van kwalitatieve criteria.

U hebt de beoordelingscriteria voor de huidige prioriteringsronde vastgesteld in oktober 2018. Voor uw gemak zijn deze criteria in bijlage A samengevat. Drie initiatieven hebben zich ingeschreven voor de prioriteringsronde. Na scoring op de criteria is nu een B&W-besluit vereist.

DOEL EN BEOOGD EFFECT

Het met voorrang tot realisatie brengen van woningbouwprojecten door de dit jaar beschikbare programmaruimte (à 100 woningen) in te zetten voor initiatieven die het beste passen bij de behoefte én het beste overeenkomen met gemeentelijk beleid. Dit als aanvulling op de 961 woningen¹ in de 29 lopende (prioritaire) projecten die zich al in de fase van uitwerking of realisatie bevinden.

De systematiek voorziet erin dat we in de nieuwe projecten sturen op start bouw uiterlijk in het voorjaar van 2022. Dit parallel aan de geboden ruimte voor kleinschalige organische groei in en rondom de kernen (postzegelplannen tot en met 3 woningen, woningsplitsing en functieverandering).



*Programmaruimte 2018 per deelgebied¹
voorzag al in realisatie van 961 woningen*

ARGUMENTEN

1.1. 'Veldzicht' en 'Julianaweg/Flessestraat' scoren als beste initiatieven

De beoordeling van de initiatieven conform de vastgestelde systematiek leidt tot een bepaalde scoringsvolgorde van ingediende initiatieven. Als beste scoort 'Veldzicht' (Zetten) met 20,1 punten, gevolgd door 'Julianaweg/Flessestraat' (Heteren) met 16,5 punten.

Deze twee initiatieven scoren goed omdat ze relatief goed passen bij het actuele streefprogramma (rekening houdende met alle woningen die al in lopende plannen worden voorbereid en gebouwd). Een voorbeeld hiervan zijn de 45 sociale huurwoningen die nu in de nieuwe 2 initiatieven toegevoegd worden aan ongeveer 200 sociale huurwoningen die al in lopende projecten voorbereid worden.

Ook bieden beide plannen extra kwaliteiten op het gebied van duurzaamheid. Julianaweg/Flessestraat biedt specifiek nog meerwaarde op ruimtelijke doelstellingen (inbreidingslocatie waar een milieucirkel van een loonwerkersbedrijf verdwijnt). En Veldzicht

¹ Woningaantallen per december 2018.



bevat twee clusters met CPO-woningen. Dit collectief particulier opdrachtgeverschap verdient (als politiek en maatschappelijk gewenst segment) conform scoringsmethodiek extra bonuspunten.

1.2. Beschikbare programmaruimte biedt mogelijkheden voor prioriteren van twee projecten

De voor dit jaar beschikbare programmaruimte bedraagt 100. Als je vervolgens op de ingediende initiatieven de scoringsmethodiek toepast, leidt dat ertoe dat in 2019 aan twee projecten de prioritaire status toegekend kan worden. Immers, in 'Veldzicht' zijn 45 woningen gepland en 'Julianaweg/Flessestraat' voorziet in 59 woningen. Hiermee is de voor dit jaar beschikbare programmaruimte met ruim 100 woningen gevuld. Het derde aangemelde initiatief Woongaard (Elst-Centraal) kan eventueel in de eerstvolgende prioriteringsronde meedingen naar de dan beschikbare ruimte.

2.1. Voortgang woningbouwprogramma van belang voor betrokken partijen

Het woningbouwprogramma voorziet steeds beter in de woonbehoefte in Overbetuwe. Het programma begeeft zich namelijk steeds meer naar opgave die de raad in de Woonagenda heeft gesteld². We kunnen dus gerust stellen dat sturing via de methodiek prioritering woningbouw dus daadwerkelijk resultaten oplevert.

Bovendien wordt via de prioriteringsmethodiek ook de energie van betrokken partijen meer gericht en efficiënter ingezet. Focus op de opgaven die een bijdrage leveren aan de gewenste versnelling in realisatie, mede om ook voor de toekomst meer ruimte te genereren.

Voor professioneel betrokken partijen is het van belang om inzicht te hebben in de voortgang in het woningbouwprogramma. Zowel voor wat betreft de 212 opgeleverde woningen in 2018 als de 1.065 woningen die de komende jaren in 31 prioritaire projecten moeten worden gerealiseerd. Die mogelijk maken dat er daar door ontwikkelende partijen de komende jaren gemiddeld 216 woningen per jaar opgeleverd worden (ruim voldoende voor de opgave van 160 à 180 woningen per jaar die volgt uit de Woonagenda). Vandaar dat we een samenvatting van het programma delen met provincie, ontwikkelende partijen en raads- en burgerleden. Dat laatste ook ter invulling van uw actieve informatieplicht. Zie verder de paragraaf 'communicatie'.

KANTTEKENINGEN EN RISICO'S

1.1. Initiatieven zijn nog niet concreet uitgewerkt in een haalbaar plan

De ingediende initiatieven gaan gepaard met een schetsontwerp en zijn nog weinig concreet. Dit hoeft echter geen bezwaar te vormen bij de afweging of zij binnen 3 jaar tot realisatie kunnen komen. Er zal nog de nodige uitwerking plaats moeten vinden door de initiatiefnemers, welke wij de komende tijd gaan faciliteren. Vanzelfsprekend met alle ruimte voor burgerparticipatie en overleg met betrokken partijen. Indien hiermee voortvarend aan de slag wordt gegaan kunnen deze plannen binnen 3 jaar tot realisatie komen. Hierop zullen we in ieder geval blijven sturen en toezien, onder andere door de kaders te stellen en privaatrechtelijke afspraken aan de voorkant te maken.

1.2. We maken gebruik van te verantwoorden marges bij het bepalen van de programmaruimte

Conform uw collegebesluit uit oktober 2018 hanteren we een (dit jaar te vergeven) kwantitatieve ruimte van 100 woningen. We hanteren hierbij marges o.b.v. toepassing van de relevante prognoses en onderzoeken. We gebruiken deze marges nu voor de 4 'extra' woningen in de twee nieuwe prioritaire projecten. We gebruiken deze marges ook voor initiatieven die voldoen aan de 'stimuleringsregeling sociale huur'.

Begin 2020 verevenen we dit bij het bepalen van de programmaruimte voor 2021 en verder. Op dat moment zijn namelijk weer geactualiseerde prognoses en nieuwe woononderzoeken beschikbaar. Tevens is dan bekend in hoeverre de versnelling in bouw van woningen zich heeft doorgezet én in hoeverre er sprake is van (na 3 jaar) terugvloeien van eventuele niet-gebruikte programmaruimte.

² En voorziet tevens in de diverse moties die de raad heeft aangenomen.



Financiën

Uitvoering van dit B&W-advies leidt in directe zin niet tot financiële effecten. De loonkosten die we maken bij begeleiding van dit proces, zijn reeds voorzien in het kader van regiekamer, kernteam projecten en uitvoering woonbeleid. Uitwerking en uitvoering van de initiatieven in de projecten heeft wel financiële gevolgen. Bij facilitaire projecten blijft echter volledig kostenverhaal naar ontwikkelende partijen uitgangspunt. Bij actieve grondcomplexen geldt als uitgangspunt om binnen (nog vast te stellen) financiële kaders te opereren. In beide gevallen vereist dit nog separate besluitvorming door uw college.

VERVOLG

Planning

De betrokken initiatiefnemers ontvangen via bijgevoegde brieven deze week de uitkomsten van deze prioriteringsronde. Voor de twee prioritaire projecten worden projectopdrachten opgesteld, waarna contractuele afspraken en planuitwerking worden voorbereid. Met als doel dus om uiterlijk in maart 2022 te komen tot start realisatie.

Andere en nieuwe initiatieven hebben de kans in de eerstvolgende prioriteringsronde mee te dingen naar de dan beschikbare ruimte. Conform systematiek vraagt de focus op kwaliteit én versnelling in de nu lopende 31 (prioritaire) projecten dat de gemeente bij overige niet-prioritaire initiatieven geen anterieure overeenkomst aangaat of verlengt, planologische procedures start of (andere) onomkeerbare besluiten neemt of (anderszins) verwachtingen wekt over (verlenen van medewerking aan) realisatie.

De reeds lopende projecten leggen (nog steeds) een forse claim op de beschikbare programmaruimte. Het realiseren van (meer) tempo in die projecten is van groot belang om de behoefte blijvend te kunnen faciliteren. In de komende periode zal een nadere analyse worden gemaakt om zicht te krijgen op die 'hypotheek' op de planologische ruimte en om te bepalen of er aanvullend (beleids)maatregelen noodzakelijk zijn. De uitkomsten hiervan leggen we aan u voor bij het bepalen van de strategie voor 2021 en verder (zie 'Evaluatie').

Communicatie

Nadat de initiatiefnemers op diezelfde dag met een e-mail en brief op de hoogte zijn gebracht, gaan wij met hen (verder) in gesprek. We lichten we de uitkomsten van deze prioriteringsronde toe. Tevens maken we bij de nieuwe prioritaire projecten afspraken over vervolgproces en uitwerking. Bij de andere initiatieven geven we suggesties mee waarmee men de schetsplannen kansrijker kan maken.

Ook worden raads- en burgerleden met een raadsmemo geïnformeerd over de voortgang in het woningbouwprogramma. De essentie hiervan nemen we ook op in een persbericht. Tenslotte ontvangt de provincie een samenvatting van ons woningbouwprogramma ('planningslijsten').

Evaluatie

De gesprekken met initiatiefnemers zijn óók input voor het periodiek verfijnen en optimaliseren van de sturingssystematiek. Mede ten behoeve van de eerstvolgende prioriteringsronde in het begin van 2020. De geactualiseerde spelregels daarvoor kunnen in de herfst door u vastgesteld worden. Met publicatie stellen we initiatiefnemers dan in staat om zich (in 2 à 3 maanden) goed voor te bereiden voor de eerstvolgende prioriteringsronde. In de komende periode blijven we uiteraard ontvankelijk voor initiatieven, volgen we ontwikkelingen en zullen we bij zich wijzigende omstandigheden actie ondernemen.

Belangrijk daarbij zijn de komende update van woononderzoek en prognoses. We willen immers blijven voldoen aan de actuele woonbehoefte. Dit bereiden we nog voor de zomer voor en informeren daarbij alvast lokale makelaars, corporaties en provincie. En bespreken we in dat vervolg in conceptvorm na de zomer ook met alle betrokken en ontwikkelende partijen.

Conform uw collegebesluit van november 2017 kunt u met deze bouwstenen - te samen met de analyse over eventuele aanvullende (beleids)maatregelen in lopende projecten - begin volgend jaar een strategie bepalen voor 2021 en verder.



BIJLAGE A: SAMENVATTING BEOORDELINGSCRITEIA PRIORITERINGSRONDE VOORJAAR 2019

Onderstaand de drie hoofdthema's en één bonuscategorie waarop initiatieven zijn beoordeeld. Per thema wordt het maximum aantal punten weergegeven dat gescoord kon worden. Een en ander verder uitgewerkt in (bijlage 2 van) het rapport '[Woningbouwprioritering gemeente Overbetuwe](#)' (RHDHV, B&W-besluit 7 november 2017).



Bonus = Jaarlijks door het college van B&W naar voortschrijdend beleidsinzicht te bepalen categorie. Extra sturingsmogelijkheid t.b.v. projecten die een invulling geven aan bijzonder beleid en/of een specifiek segment/doelgroep (die in lopende projecten ondervetegenwoordigd zijn, een inhaalslag gewenst is). Momenteel zijn realisatie van sociale huur en Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) als bonuscategorieën gedefinieerd met als doel de huidige programmatische tekorten in te lopen.

