

## INFORMATIE RAAD-DOCUMENT GEMEENTE WATERLAND

**Nummer** : 178-73

**Onderwerp** : Notitie projectsystematiek woningbouw

**Portefeuillehouder** : J. Kaars

**Contactpersoon** : R. Kling

**Datum** : 28 augustus 2018

---

### Kennisnemen van

ons besluit om:

1. In te stemmen met de notitie projectsystematiek woningbouwprojecten en de daarin voorgestelde maatregelen.
2. In te stemmen met de verschillende vervolgacties naar aanleiding van de voorgestelde maatregelen.
3. De financiële effecten van de maatregelen daarna zo spoedig mogelijk te vertalen in de Voorziening Woningbouwprojecten.

### Inleiding

In januari 2018 heeft de financiële actualisering van de woningbouwprojecten plaatsgevonden. Als gevolg van verschillende mutaties heeft deze actualisering geleid tot een negatief effect van € 985.500 op de Voorziening Woningbouwprojecten.

Naar aanleiding van deze en andere financiële tegenvallers, is op 6 februari 2018 een informatiedocument naar uw gemeenteraad gezonden, met nr. 351-37. In dit document wordt ingegaan op enkele grote financiële tegenvallers binnen verschillende domeinen. Ten aanzien van de woningbouwprojecten wordt een notitie aangekondigd over de thans gehanteerde projectsystematiek. Resultaat daarvan is de notitie die u als bijlage 1 bij dit document aantreft. Voor het leesgemak: in bijlage 3 van de notitie treft u alle verbetervoorstellen op een rij (met het geraamde financiële effect). In de notitie zelf treft u een nadere toelichting op deze verbetervoorstellen.

### Overwegingen

De volgende overwegingen hebben tot ons besluit geleid.

***1. In de notitie zijn alle mogelijkheden om lasten te besparen en baten te verhogen, onderzocht.***

Zoals u kunt zien zijn verschillende methoden bekeken om de baten te verhogen. Daarnaast is ten aanzien van onze huidige projectsystematiek voor alle documenten, mijlpalen en fasen gekeken waar op de kosten (vooral de uren) bespaard kan worden.

***2. De maatregelen sluiten aan op de behoefte aan versnelling van de woningbouwplannen.***

Naast de positieve financiële effecten van de verschillende maatregelen passen deze ook goed bij de gewenste versnellingsopgave voor de woningbouw. Stappen in het proces worden waar mogelijk overgeslagen, versneld of bij de markt neergelegd.

**3. De maatregelen passen in de geest van de nieuwe Omgevingswet.**

Dit geldt vooral voor de rolverdeling tussen gemeente en ontwikkelaar. De laatste krijgt veel meer verantwoordelijkheid voor het creëren/behouden van maatschappelijk draagvlak voor zijn plan (via overleg buurt en kernraad), de opstelling van het noodzakelijke bestemmingsplan en het voorkomen van bezwaar/beroep.

**4. De maatregelen zorgen voor een betere balans tussen lasten en baten bij de woningbouwprojecten.**

In de notitie wordt dit aan de hand van enkele voorbeeldprojecten duidelijk gemaakt. Dat wil overigens niet zeggen dat alle woningbouwprojecten in de toekomst volledig kostendekkend zijn. Dat geldt vooral voor kleine projecten (tot 10 woningen). Over het geheel gesproken verwachten wij naar de toekomst toe een goede balans tussen baten en lasten.

**5. De notitie is aan uw raad toegezegd dus het is goed om deze met u te delen.**

De voorgestelde maatregelen betekenen nogal wat voor het financiële effect maar ook voor de inhoudelijke stappen in het woningbouwproces. Wij vinden het belangrijk om deze informatie met u te delen en dat u in de gelegenheid wordt gesteld om eventuele wensen en bedenkingen te uiten.

**6. Enkele vervolgacties zijn noodzakelijk om sommige maatregelen definitief te kunnen doorvoeren.**

Dat geldt vooral voor de opbrengstenkant: juridisch onderzoek naar het voorgestelde kostenverhaal en opname van de nieuwe regeling in de Nota Grondbeleid. Verder worden sommige maatregelen vertaald in het Stappenplan Majeure Projecten.

**7. Pas als de maatregelen definitief zijn vastgesteld en de vervolgacties zijn uitgevoerd kan financiële vertaling plaats vinden naar de Voorziening Woningbouwprojecten.**

Als er zicht is op de definitieve maatregelen en het voorgestelde kostenverhaal, kan e.e.a. vertaald worden naar de Voorziening. De financiële effecten daarvan zijn mede afhankelijk van de fase waarin de verschillende woningbouwprojecten zich bevinden. Is dat aan het begin dan valt er immers nog veel te besparen.

**Financiële toelichting**

De maatregelen en geraamde financiële effecten zijn afgestemd met de gemeentelijke controller. Uitvoering van de notitie leidt tot verhoging van de opbrengsten (bij een nieuw middelgroot project 60 á 70 %) en besparing op de lasten (ca. € 100.000 gemiddeld per project). De uiteindelijke effecten op de Voorziening Woningbouwprojecten zijn afhankelijk van de noodzakelijke vervolgacties en de fase waarin de lopende projecten zich bevinden.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders,



mr. N. van Ginkel MPM  
gemeentesecretaris/algemeen directeur



L.M.B.C. Kroon  
burgemeester

Bijlagen:

1. Notitie projectsystematiek woningbouw
2. Bijlage 3: alle verbetervoorstellen op een rij