

Beslisnota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Beslisnota gemeenteraad Woningbouw 2020-2025 Druten

Voorgesteld besluit

de Gemeenteraad besluit:

1. Kennis te nemen van de notitie 'woningbouwplannen en afwegingscriteria' (bijlage 1) en de vertrouwelijke planlijst 2020-2025 (bijlage 2) opgesteld door Companen als bouwsteen voor de verder te ontwikkelen woningbouwambitie Druten 2020-2030.
2. De capaciteit van het team Gebiedsontwikkeling en het team Gebiedsinrichting structureel uit te breiden met in totaal 5 beleidsmedewerkers.
3. De kosten voor deze uitbreiding te verdelen volgens de verdeelsleutel: 1/3 Druten, 2/3 Wijchen.
4. Het College van B&W opdracht te geven een instrumentarium te ontwikkelen en dit te implementeren, om zo de woningmarkt aan te sturen (juiste aanbod voor de juiste doelgroep, zelfbewoning, antispeculatiebeding enz.). Op 1 juli krijgt de gemeenteraad een voorstel om hier een besluit over te nemen.
5. De kosten voor de structurele uitbreiding van de 5 beleidsmedewerkers én het ontwikkelen en implementeren van het instrumentarium meenemen als uitzetting bij de perspectiefnota. Daarnaast ook de meeropbrengsten van de leges omgevingsvergunningen (incidenteel) en de meeropbrengst van de OZB meenemen in de perspectiefnota.
6. In te stemmen met het periodiek, éénmaal per kwartaal, informeren van de gemeenteraad over de stand van zaken op het gebied van woningbouw, beginnend bij een terugkoppeling over de stand van zaken in de gemeenteraad van 1 juli 2021.

Aanleiding

Uit het Woningmarktonderzoek 2019 Regio Arnhem-Nijmegen blijkt dat de woningbouwbehoefte in de regio hoger ligt dan uit eerdere onderzoeken bleek. Voor Druten ligt het aantal te realiseren woningen op circa 970 over de periode 2019-2030. Om dit te kunnen realiseren en rekening houdend met planuitval is een programmering van 130% van het eerder genoemde aantal noodzakelijk. Daarmee komt de behoefte aan plancapaciteit voor Druten op ca. 1.260 woningen.

In 2020 heeft een uitbreiding in formatie plaatsgevonden, maar deze heeft niet het effect gehad dat de werkorganisatie nu in staat is de versnelling van de woningbouwopgave aan te kunnen.

Op 28 januari 2021 heeft de gemeenteraad de motie vreemd Woningbouwambitie Druten aangenomen, waarin het College onder meer wordt gevraagd een overzicht van woningbouwactiviteiten voor de komende 5 jaar te geven. Deze beslisnota geeft uitvoering aan die motie. In opdracht van de gemeente Druten heeft Companen een notitie opgesteld om inzichtelijk te maken wat de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte is voor de gemeente Druten én per kern. Daarnaast te bekijken hoe de bestaande

woningbouwplannen kwantitatief en kwalitatief aansluiten bij de behoefte en op welke manier de gemeente de versnelling van de woningbouw aan kan pakken.

Eerdere besluiten

Datum	Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)
28-01-2021	Motie vreemd-KD- Woningbouwambitie Druten aangenomen.
24-11-2020	ID Z/20/054700 Het College van B&W besluit: 1. In te stemmen met de Woningbouwambitie Druten incl. de vervolgstappen (bijlage 1); 2. In te stemmen met de raadsinformatienota en deze door te sturen aan de gemeenteraad (bijlage 2).

Gewenst resultaat

De opgave op het gebied van de versnelling van de woningbouw aanpakken, zowel kwantitatief als kwalitatief. Ten eerste door middel van een uitbreiding van de structurele formatie binnen het domein fysieke leefomgeving met 5 beleidsadviseurs. Ten tweede door een afwegingskader voor woningbouwplannen te ontwikkelen. Als derde en laatste door een instrumentarium te ontwikkelen om ervoor te zorgen dat het juiste type woningen voor de juiste doelgroepen gebouwd worden, waarbij zelfbewoningsplicht en het antispesulatiebeding leidend zijn.

Argumenten

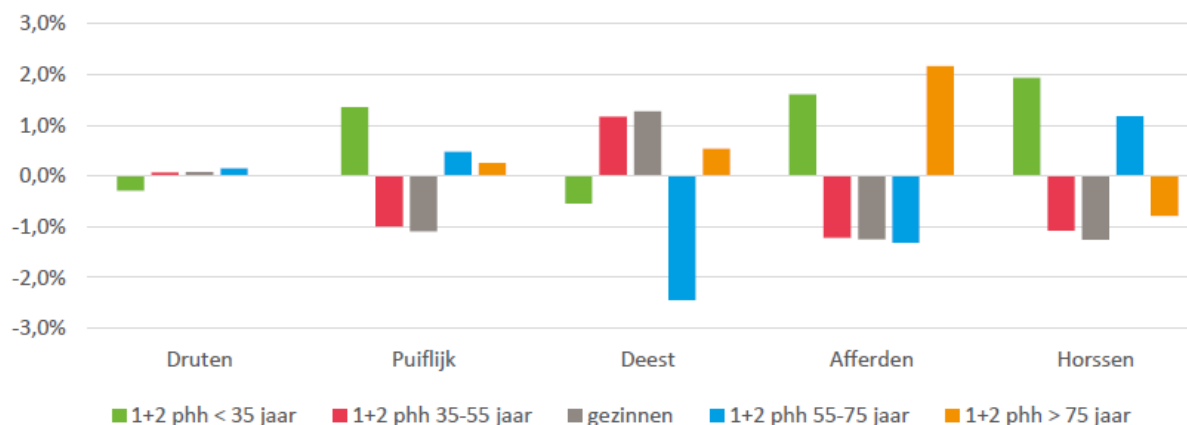
1.1 *De notitie 'woningbouwplannen en afwegingscriteria' Companen geeft de kwantitatieve woningbouwbehoefte en beleidskaders weer waarbinnen de versnelling van woningbouw in Druten plaats gaat vinden.*

- Woningbouwbehoefte van **970** voor de periode tot 2030
- We gaan uit van 130% plancapaciteit in verband met uitval van plannen: 1260
- Als we 70% van 1.260 nemen, betekent dit dat er 884 woningen moeten worden gebouwd tot 2025. Sinds 2019 werden er 163 woningen gebouwd, waardoor we kunnen stellen dat er plannen moeten zijn voor **721** woningen tot 2025.
- Companen heeft een rekenkundige inschatting gemaakt op basis van demografische gegevens voor de behoefte per kern. Beleidskeuzes voor meer of minder woningen kunnen uiteraard gemaakt worden. Daarom vormt onderstaande verdeling ook geen 'hard' kader. Om verschillende redenen kunnen deze aantallen worden aangepast. Wel biedt dit overzicht een richtinggevende basis om de woningbouw per kern te bepalen.

	2020	2030	Vershil
Druten	5.405	6.040	+635
Puiflijk	535	605	+70
Deest	800	890	+90
Afferden	655	745	+90
Horssen	650	735	+85
Totaal	8.045	9.015	+970

Bovenstaande tabel betreft de werkelijke behoefte (zonder de extra 30% plancapaciteit)

1.2 *De notitie 'woningbouwplannen en afwegingscriteria' geeft de kwalitatieve behoefte per kern weer.*



Gemeente Druten. Ontwikkeling huishoudentypen ten opzichte van het gemeentelijk gemiddelde, 2020-2030

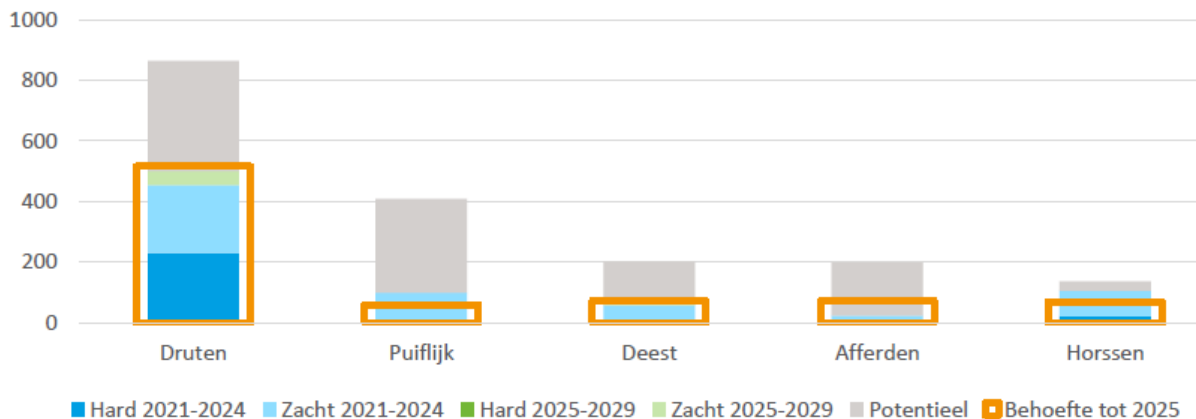
Bovenstaande tabel laat de kwalitatieve accenten op bepaalde segmenten per kern zien. Dat baseren we op de verwachte ontwikkeling van de huishoudentypen per kern, en hun woonwensen. De bovenstaande tabel geeft uitgangspunten voor de afstemming tussen de behoefte per doelgroep per kern en welke type woningen er in meer en mindere mate gebouwd zouden moeten worden in die kern. In het verdere proces zal dit verder uitgewerkt worden, samen met de met inwoners van de verschillende kernen en met ontwikkelaars.

1.3 *De notitie 'woningbouwplannen en afwegingscriteria' geeft kwantitatieve en kwalitatieve kaders aan bouwactiviteiten.*

Kwantitatief: Druten wil tot 2030 970 woningen realiseren. Rekening houdend met planuitval programmeren we 130%. Op gemeenteniveau willen we dus plannen voor 1.260 woningen hebben. Daarbij stellen we dat we de kwantitatieve behoefte per kern als richtinggevend aanhouden. Aan de behoefte per kern willen we niet te strak aan vasthouden. We houden ruimte om meer te bouwen indien er een goed plan in een kern ligt. Daarbij geldt wel dat dit vervolgens kan leiden tot minder woningbouw in een andere kern. Het is noodzakelijk om deze kwantitatieve cijfers wel te blijven monitoren.

Kwalitatief: Op gemeentelijk niveau is de kwalitatieve differentiatie in het woningbouwprogramma de basis voor sturing. De verdeling naar woningtypen en -categorieën is wederom richtinggevend per kern. Ook hier is afwijken mogelijk, maar dat betekent dat er in een andere kern of ander plan moet worden gecompenseerd. We sturen dus niet strak op planniveau of kernniveau, maar wel strak op gemeenteniveau. Als voorbeeld: als in een plan of kern geen fors aandeel goedkope koop wordt gebouwd, betekent dit dat er in een andere kern of ander plan meer goedkope koop moet worden gerealiseerd.

1.4 *De notitie geeft inzicht in de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte afgezet tegen het planaanbod.*



Bovenstaande simulatie geeft weer waar in de gemeente de kwantitatieve behoefte voor de komende 5 jaar van de versnelling ligt en hoe de plancapaciteit verdeeld is over de kernen. Zoals eerder opgemerkt is de verdeling per kern een richting, maar geen in beton gegoten aantal. De totale plancapaciteit voor de gemeente Druten (harde, zachte en potentiële plannen) is 1.628 woningen.

De tabel geeft aan dat de harde plannen binnen de behoefte per kern passen. Er zijn plannen voor 264 woningen voor de periode tot 2025 hard. Daarnaast zijn plannen voor 486 woningen nog zacht en kent de gemeente een aantal potentiële plannen die op het vizier zijn. Veel zachte plannen en potentiële zullen in komende periode hard gemaakt moeten worden, om aan de behoefte tot 2025 te voldoen. Enerzijds door extra ambtelijke capaciteit in te kunnen zetten, anderzijds door de keuze te maken grootschalige projecten die nu nog zacht of potentieel te prioriteren, te behandelen en te realiseren.

In veel zachte plannen is de woningprogrammering nog niet vastgesteld en is er ruimte om te sturen op de invulling van de kwalitatieve behoefte, voor de gemeente en per kern. In gesprekken met ontwikkelaars kan in deze plannen nog kwalitatief gestuurd worden om zo in de kwalitatieve behoefte te voorzien. Dit is een voordeel van het feit dat het nog zachte plannen zijn. Uiteraard blijven ruimtelijke randvoorwaarden een onderwerp van gesprek met ontwikkelaars.

Daarnaast wordt in 2021 vanuit de Integrale Aanpak Deest een ontwikkelingsvisie voor Deest Zuid opgesteld. Niet alle woningbouwplannen die hier onderdeel van zijn, zijn in de notitie van Companen al meegenomen.

1.5 *Betaalbare woningen en intensivering in de productie ervan is opgenomen in de Presentatieafspraken 2021.*

In de prestatieovereenkomst 2021 van de gemeente Druten met Woonwaarts en Huurders Belangen Druten wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op ontwikkellocaties en geplande oplevering. In de prestatieafspraken 2021 met De Kernen en de Bewonersraad De Kernen staat een toelichting in hoofdstuk 3. Deze documenten heeft u onlangs ontvangen, te weten "Prestatieafspraken Woningcorporaties 2021", zaaknummer 54464.

Openbaar

Zaaknummer: 58074

- 2.1 *Er is meer ambtelijke capaciteit nodig: 'De prop uit de leiding' volstaat niet.* Vanaf medio 2018 zijn tijdelijk twee beleidsadviseurs Ruimtelijke Ordening (RO), binnen het team Gebiedsontwikkeling, ingehuurd met incidentele gelden. De intentie was om hiermee "de prop uit de leiding" te krijgen, waardoor er voor de vaste eigen formatie weer ruimte was om de reguliere en projectmatige werkzaamheden op te pakken. Per december 2020 is deze tijdelijke inhuur beëindigd. Dit speelde nog voor de huidige versnelling van de woningbouwopgave.

Inmiddels zijn we bijna twee jaar verder en moeten we constateren dat de druk op de reguliere werkzaamheden en de projecten nog steeds enorm groot is. Dat heeft verschillende oorzaken. De werkvoorraad is niet afgenomen, er zijn en komen nog steeds meer initiatieven dan we in redelijke termijn kunnen verwerken. De economie is aangetrokken, waardoor er meer initiatieven bij de gemeente binnen komen. Alle initiatieven vragen, hoe klein of groot ze ook zijn, veel inspanning van medewerkers. De werkvoorraad blijft te lang liggen en de termijnen waarbinnen verzoeken in behandeling worden genomen lopen helaas op en duren soms echt te lang. Kijken we naar de opgaven op het gebied van ruimtelijke ordening en volkshuisvesting/wonen dat is er nu al structureel te veel werk voor de staande formatie.

Met het besluit in de beslisnota 'Begrotingswijziging 2020 i.v.m. versnelling woningbouw' heeft het bestuur van de WDW voor de zomer ingezet op een uitbreiding van personeel van 5,67 fte.

Deze personele aanvulling was bedoeld om de versnellingsopgave voor de beide gemeenten aan te kunnen. Voor het team Gebiedsontwikkeling (GO) en Gebiedsinrichting (GI) is de personele aanvulling echter nodig is om de reguliere werkzaamheden te verzetten. Met het verdwijnen van de externe inhuur eind vorig jaar, is het team GO terug op de voormalige bezetting en hierdoor niet in staat de versnellingsopgave aan te kunnen.

- 2.2 *Er is structureel meer capaciteit nodig.*

Belangrijk is de vraag hoe we de versnelling op heel korte termijn op kunnen pakken. Hoe krijgen we een dergelijk programma van de grond voor wat betreft de ruimtelijke ordening en volkshuisvesting, naast alles wat er al loopt aan andere initiatieven? De huidige formatie van de werkorganisatie is beslist ontoereikend om de extra woningbouwopgave tijdig en adequaat op te pakken.

Op basis van projecten en werkvoorraad uit het verleden en professionaliteit van de medewerkers is een inschatting gemaakt van wat extra nodig is binnen de verschillende taakvelden. De benodigde extra capaciteit is 5 fte voor RO, verkeer en groen. Onderstaande tabel laat de noodzakelijke uitbreiding van de formatie voor de verschillende taakvelden zien.

Fysieke leefomgeving	Functie	Kosten	Verdeling
Beleidsadviseur A 2x	RO	90.000 90.000	
Beleidsadviseur B	RO	80.000	
Beleidsadviseur B	Verkeer en Vervoer	80.000	

Beleidsadviseur B	Stedelijk / Groen	80.000	
		420.000	Druten: 140.000
			Wijchen: 280.000

Het gaat om een structurele toevoeging aan de formatie. De versnelling van de woningbouw betreft een langere periode; 2020-2030, met een zwaartepunt in de eerste vijf jaar. Er is dus langdurig extra capaciteit nodig. De verwachting is dat de benodigde uitbreiding in functies in de loop der jaren door de organisatie heen zullen verschuiven. Waar de urgentie nu vooral bij RO ligt, zal deze over een aantal jaar, met het steeds concreter worden van de plannen verschuiven en uiteindelijk met de groei van het aantal inwoners naar andere domeinen/teams. De structurele toevoeging aan de formatie is hierdoor ook een duurzame voor de werkorganisatie om invulling te kunnen geven aan de woningbouwopgave.

2.3. *De regionale druk op de beide gemeenten is groot*

De regionale druk op de gemeenten Druten en Wijchen is hoog. Beide gemeenten hebben projecten die zijn opgenomen als versnellingslocaties in de Woondeal Arnhem Nijmegen. Gekoppeld aan het feit dat er in beide gemeenten voldoende initiatieven zijn om aan de opgave te voldoen, neemt de druk om deze plannen binnen de gestelde 10 jaar te realiseren steeds meer toe. Er wordt regionaal ook gekeken naar Druten en Wijchen om mogelijk meer plancapaciteit op te nemen.

2.4. *Extra woningbouw levert extra opbrengsten op*

De kosten gaan voor de baten uit. De toevoeging van woningen gefaseerd over tien jaar zorgt voor opbrengsten op het gebied van exploitatiebijdragen, leges en OZB belasting. Met de laatste twee punten is in de begroting van 2021 voor een deel al rekening mee gehouden. In de periode tot 2025 gaat het echter om een versnelling en daardoor om meer woningen dan in eerste instantie begroot. Dit levert een voordeel op, op de begroting door extra inkomsten op het gebied van leges.

3.1 *De verdeelsleutel doet recht aan de benodigde capaciteit per gemeente*

Inventarisatie van de nu bekende werkvoorraad, rekening houdend met de omvang en complexiteit van de plannen en doelstellingen met betrekking tot de versnelling van de woningbouwopgave, doet recht aan het feit dat er voor de werkorganisatie een verdeelsleutel is van 1/3 Druten en 2/3 Wijchen.

4.1 *De gemeente Druten past zelfbewoningsplicht en antispeculatiebeding toe wanneer dit mogelijk en wenselijk is.*

Het toepassen van zelfbewoningsplicht bij nieuwbouwwoningen is een van de instrumenten die ingezet kunnen worden om de vastgelopen woningmarkt te beïnvloeden. Bij de toepassing van dit instrument is van belang wie de grondeigenaar is:

- Bij verkoop van bouwkvavels door de gemeente Druten is een zelfbewoningsplicht en antispeculatiebeding in de verkoopvoorwaarden opgenomen.

Openbaar

Zaaknummer: 58074

- Als de grond niet in bezit van de gemeente is, kan zelfbewoningsplicht en een antispeculatiebeding worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst. De initiatiefnemer is dan verplicht de zelfbewoningsclausule en het antispeculatiebeding op te leggen in alle afzonderlijke verkoopovereenkomsten met kopers van woningen (via een kettingbeding). Er is voor gekozen dit tot op heden in Druten niet toe te passen .

De modellen van de realisatieovereenkomsten van de kleine en grote woningbouwlocaties worden geactualiseerd. We bekijken wat de gevolgen zijn van het eventueel opnemen van de zelfbewoningsplicht en het antispeculatiebeding in die modellen van de realisatieovereenkomsten. We kijken dan ook wat nodig is om ongewenste neveneffecten te voorkomen.

4.2 *Het toepassen van zelfbewoningsplicht en een antispeculatiebeding bij nieuwbouwwoningen is één van de instrumenten die ingezet kunnen worden om de vastgelopen woningmarkt te beïnvloeden.*

Er zijn naast zelfbewoningsplicht en het antispeculatiebeding ook andere instrumenten denkbaar. We oriënteren ons op de diverse sturingsinstrumenten. Voor alle instrumenten geldt dat het niet alleen gaat om de juridische inbedding. De gevolgen van vergunningverlening, toezicht en handhaving kunnen ingrijpend zijn. Het is van belang deze vooraf goed in beeld te brengen en af te wegen. In de Woondeal Arnhem-Nijmegen is opgenomen dat partijen gezamenlijk mogelijkheden van sturingsinstrumenten onderzoeken. We nemen deel aan dit traject. Zelfbewoningsplicht kan nu alleen toegepast worden op nieuwbouw. Het Rijk onderzoekt of zelfbewoningsplicht ook toegepast kan worden op de bestaande woningvoorraad.

4.3 *De invloed van de verplichte landelijke beschikbaarheid van woningruimtes voor statushouders gebeurt in samenwerking met Stichting Meervoormekaar en Woonwaarts.*

Tweemaal per jaar ontvangen wij van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties een opgave (taakstelling) van het aantal te huisvesten statushouders in de gemeente Druten. De taakstelling wordt berekend aan de hand van de verwachting van het nieuwe aantal personen dat een verblijfsvergunning ontvangt in een bepaalde periode. De taakstelling is in de eerste helft van 2021 hoger dan in de tweede helft van 2020. Aanhankelijk van de toestroom vluchtelingen naar Nederland fluctueert dit cijfer jaarlijks. De provincie ziet toe op de uitvoering van de taakstelling.

In Druten hebben we de maatschappelijke begeleiding van de statushouders ondergebracht bij de Stichting Meervoormekaar. de Stichting Meervoormekaar heeft o.a. als taak zorg te dragen voor huisvesting van deze statushouders. Dat gebeurt in samenwerking met de woningcoöperatie Woonwaarts. Op beleidsniveau onderhouden we contacten met Woonwaarts over de te huisvesten doelgroep.

Vanaf 1 januari 2022 treedt de nieuwe Wet Inburgering in werking. De regiefunctie voor de begeleiding van de te huisvesten statushouders komt dan nadrukkelijk bij de gemeente te liggen. Voor de invulling van de regiefunctie volgt nog een beleidsnotitie.

4.4 *De gemeente Druten onderzoekt op dit moment de omvang van de huisvesting van buitenlandse seizoenarbeiders in de gemeente.*

Op dit moment loopt het onderzoek naar de huisvesting van arbeidsmigranten in de gemeente Druten. Onderdeel hiervan zijn gesprekken met werkgevers en uitzendbureaus. Doel hiervan is inzicht te hebben in de zoekrichtingen voor een optimale situatie van arbeidsmigranten en hier beleid op te ontwikkelen. De gemeenteraad zal voor het zomerreces geïnformeerd worden over de uitkomsten van dit onderzoek.

Tevens is een regionaal plan van aanpak opgesteld om regionaal beleidskaders te ontwikkelen. Onderdeel hiervan zou kunnen zijn om regionaal afspraken te maken over het aantal te huisvesten arbeidsmigranten.

Tegenargumenten en risico's

2.1 *De provincie biedt subsidiemogelijkheden voor extra capaciteit.*

Dit is ook zeker één van de mogelijkheden die nu in worden gezet. De gemeente is in gesprek met de provincie over alle mogelijkheden met betrekking tot extra kennis, capaciteit en overige steun.

De gemeente zet onder andere in op extra externe capaciteit via het Actieplan Wonen. Per knelpunt kan maximaal €25.000 subsidie aangevraagd worden, op basis van 50% cofinanciering en gaat op basis van externe inhuur. De gemeente zal deze mogelijkheid benutten om extra capaciteit te krijgen om clusters van kleine initiatieven te begeleiden en zo de vaste projectleiders in te kunnen zetten op de grotere woningbouwprojecten.

De extra capaciteit op basis van deze subsidieregeling moet gezien worden als een extra duwtje in de rug. Benodigd náást de structurele uitbreiding zoals hierboven beschreven. Het team RO heeft een duidelijke behoefte aan langdurige continuïteit in formatie.

2.2 *De huidige arbeidsmarkt is overspannen*

We hebben te maken met een arbeidsmarkt die erg overspannen is. Niet alleen bij gemeenten is er grote vraag personeel op het gebied van RO, ook bij ontwikkelaars en bureaus zijn er veel vacatures. Als het niet lukt om extra capaciteit vast in dienst te kunnen nemen op korte termijn, zijn we genoodzaakt om extern in te huren. De kosten van inhuur zijn ongeveer het dubbele dan medewerkers in eigen dienst. Mocht het werven van vaste formatie niet lukken dan zullen wij t.b.v. de versnelling in moeten zetten op inhuur. Wij komen daar dan op een later tijdstip bij u op terug.

Financiële gevolgen

De urgentie is groot. De druk op het domein fysieke leefomgeving is enorm. Daarom zetten we in op een snelle besluitvorming en vragen wij de gemeenteraden van Wijchen en Druten, volgens de verdeelsleutel, structureel budget te reserveren om de versnelling van de woningbouw aan te kunnen.

Openbaar

Zaaknummer: 58074

Zoals in bovenstaande tabel weergegeven gaat het structureel om **€140.000 voor Druten**.

In de meerjarenbegroting 2021 is rekening gehouden met een jaarlijkse toevoeging van 95 woningen, over 10 jaar betekent dit in totaal 950 woningen. Door de extra versnelling worden er in de komende 4 jaar 721 woningen gerealiseerd, dit zijn 180 woningen per jaar.

Dit betekent dat er de eerste 4 jaar voor $180 - / - 95 = 85$ extra woningen leges wordt ontvangen. Uitgaande van de gemiddelde bouwkosten per woning/appartement van € 100.000 en een percentage van 2,3% van de bouwkosten, conform de legesverordening 2021, levert dit bij een bedrag op van € 195.500 per jaar. (Incidentele opbrengsten)

De meeropbrengst van de leges is echter slechts één onderdeel van de versnelling van de woningbouw. We hebben ook te maken met andere inkomsten zoals o.a. OZB en exploitatiebijdragen en areaaluitgaven voor openbaar groen. In de perspectiefnota nemen we de financiële gevolgen hiervan mee.

Met het ontwikkelen en vooral het implementeren van het instrumentarium om de vastgelopen woningmarkt los te trekken heeft naast de toevoeging van extra ambtelijke capaciteit de prioriteit. De eenmalige kosten die met dit instrumentarium gemoeid zijn, zijn **€15.000 incl BTW** voor het gehele traject.

Communicatie

De versnelling van de woningbouw heeft invloed op heel veel betrokken partijen in de gemeente. Voor de periode 2030 wordt een groei van het aantal inwoners met minimaal 10% verwacht. Daarom vindt het College van B&W het belangrijk dat vertegenwoordigers uit de kernen en dorpen hier ook over mee kunnen praten. Ook de ontwikkelaars, corporaties en makelaars zijn belangrijke partijen en zullen in de volgende fase geconsulteerd worden. Dit zijn nadrukkelijk geen verdragende trajecten of onderzoeken, maar geven juist een kwalitatieve invulling aan de bouwplannen. Ondertussen zet de gemeente onverminderd in op de realisatie van de bouwplannen.

Inwonersparticipatie

Verdiepende gesprekken met vertegenwoordigers uit de kernen en dorpen. In het gesprek bespreken we met de deelnemers de belangrijkste aandachtspunten per kern als het gaat om de woningbouwopgave; aan welke type woningen is volgens hen behoefte (prijsklasse, type, huur/-koop)? En waarin verschilt hun kern van de andere kernen in Druten? Hoe kijken zij aan tegen de verhouding vraag versus aanbod in hun kern? Inhoudelijk is sturing op veel plannen nog mogelijk.

Daarnaast verdiepende gesprekken met externe stakeholders, zoals ontwikkelaars en corporaties. Dit gesprek aangaan kan waardevol zijn om te toetsen hoe externe stakeholders tegen de mogelijke kwalitatieve criteria aankijken. Ook kunnen deze externe stakeholders in dit gesprek zelf input geven voor het afwegingskader. Daarmee creëren we draagvlak voor het afwegingskader en nemen we ontwikkelende partijen mee in het instrument dat voor hen in de toekomst zeer belangrijk zal zijn.

Uitvoering of Vervolgstappen*Werving nieuwe beleidsmedewerkers*

Vooruitlopend op uw besluitvorming gaan wij starten met het werven van geschikte medewerkers. Zowel in vast dienstverband als inhuur. Het College is van mening dat langer wachtend alleen maar vertragend werkt. De urgentie is hoog! 762 Woningen staan op de planning voor de periode tot 2025. Daarvan is het merendeel nog niet erg concreet, zodra de nieuwe medewerkers in dienst zijn, zullen de nu nog niet in behandeling genomen zachte plannen opgepakt worden.

De raad zal over de voortgang met betrekking tot de woningbouw periodiek geïnformeerd worden. Een eerste update met betrekking tot de invulling van de vacatures en het oppakken van zachte plannen zal in juli aan de gemeenteraad gegeven worden.

Instrumentarium om de juiste woningen te bouwen voor de juiste doelgroepen

Instrumentarium ontwikkelen en handreiking voor het inzetten van de instrumenten, inclusief de gevolgen van de instrumenten. Zelfbewoningplicht en antispeculatiebeding zijn instrumenten die de gemeente hierbij in gaat zetten.

In de terugkoppeling aan de gemeenteraad over de stand van zaken op 1 juli 2021 informeren we de raad ook over de uitwerking en implementatie van dit instrument.

Woningbouwambitie Druten 2020-2030 uitwerken

In de volgende stappen om te komen tot de woningbouwambitie Druten tot 2030 staan centraal:

- Interne sessies met beleidsmedewerkers gemeente met als doel het opstellen van kwalitatieve criteria voor een afwegingskader
- Verdiepende gesprekken met ontwikkelaars en corporaties over criteria
- Verdiepende gesprekken met vertegenwoordigers uit de kernen

De planning is dat deze woningbouwambitie net voor het zomerreces in het College behandeld zal worden en na het zomerreces behandeld zal worden in de gemeenteraad van 30 september.

Geheimhouding:

n.v.t.