

Plan van Aanpak Versnellen Woningbouw Gemeente Opmeer



5 oktober 2022

Inhoudsopgave

1	In Opmeer is het goed wonen	3
1.1	Kleine gemeente met een grote ambitie.....	3
1.2	Aanjagen woningbouw	3
1.3	Plan van aanpak	3
2	De opgave waar we voor staan	5
2.1	Vitale gemeente met vitale kernen	5
2.2	Opmeer is geen eiland	5
2.3	Sturen op nieuwbouw	6
2.4	Nieuwe woonvisie.....	7
2.5	Kernvoorraad	7
2.6	Taakstelling	8
3	Een pijplijn van mogelijkheden en initiatieven	9
3.1	Gemeentelijke posities.....	9
3.2	Initiatieven van derden	10
3.3	(Ruim) voldoende plancapaciteit	11
3.4	Er moet wel wat gebeuren	11
3.5	Indicatieve planning.....	11
4	Doelen, projecten en prioriteiten	13
4.1	Hoogwoud - Oost.....	13
4.2	Centrumontwikkeling Opmeer – Spanbroek	13
4.3	Vrijkomende schoollocaties.....	14
4.4	Huisvesting specifieke aandachtsgroepen.....	14
4.5	Harde, private plannen	14
5	Organisatie en middelen	15
5.1	Reguliere RO taken anders organiseren	15
5.2	Planontwikkeling, projectleiding en planbegeleiding.....	15
5.3	Organisatievoorstel.....	16
5.4	Financiering en dekking	17
5.5	Mogelijkheden voor subsidie.....	18
6	Verdere uitwerking	19
6.1	Uitwerken organisatie	19
6.2	Vliegende start.....	19

1 In Opmeer is het goed wonen

1.1 Kleine gemeente met een grote ambitie

In Opmeer is het goed wonen. Althans als je een huis hebt; een passend huis. Dat is waar het om draait. Daarom moeten - en willen – we meer, sneller, de juiste woningen voor onze inwoners realiseren. Voor meer balans in de bevolkingssamenstelling en meer balans in de woningvoorraad. Om starters te kunnen blijven bedienen, een goede doorstroming mogelijk te maken en inwoners te kunnen blijven binden.

Opmeer is een kleine gemeente, maar met een grote ambitie. Dit vraagt een verandering van onze rol en onze aanpak. Meer initiatiefrijk zijn, meer samenwerking zoeken met initiatiefnemers, grondeigenaren en marktpartijen en een ontwikkelingsgerichte werkorganisatie inrichten. Inclusief ons eigen Woningbedrijf.

Ondernemend, eigenzinnig en nuchter als we zijn in Opmeer, gaan we recht op ons doel af. Om te kunnen bouwen aan een nog mooier en beter Opmeer, moeten we ook bouwen aan onze organisatie.

1.2 Aanjagen woningbouw

Op 10 november 2021 heeft de gemeenteraad van Opmeer een motie aangenomen waarin het college van B en W wordt opgedragen een Plan van Aanpak op te stellen voor het aanjagen van woningbouw met daarin specifiek aandacht voor:

- Het aanjagen van binnen- en buitenstedelijke ontwikkelingsplannen waaronder CPO- en Knarrenhof-initiatieven;
- Een inventarisatie van mogelijke gronden die in aanmerking komen voor dergelijke ontwikkelingen;
- Mogelijkheden op het gebied van (financiële) ondersteuning in de opstartfase van jongeren- en ouderenhuisvesting.

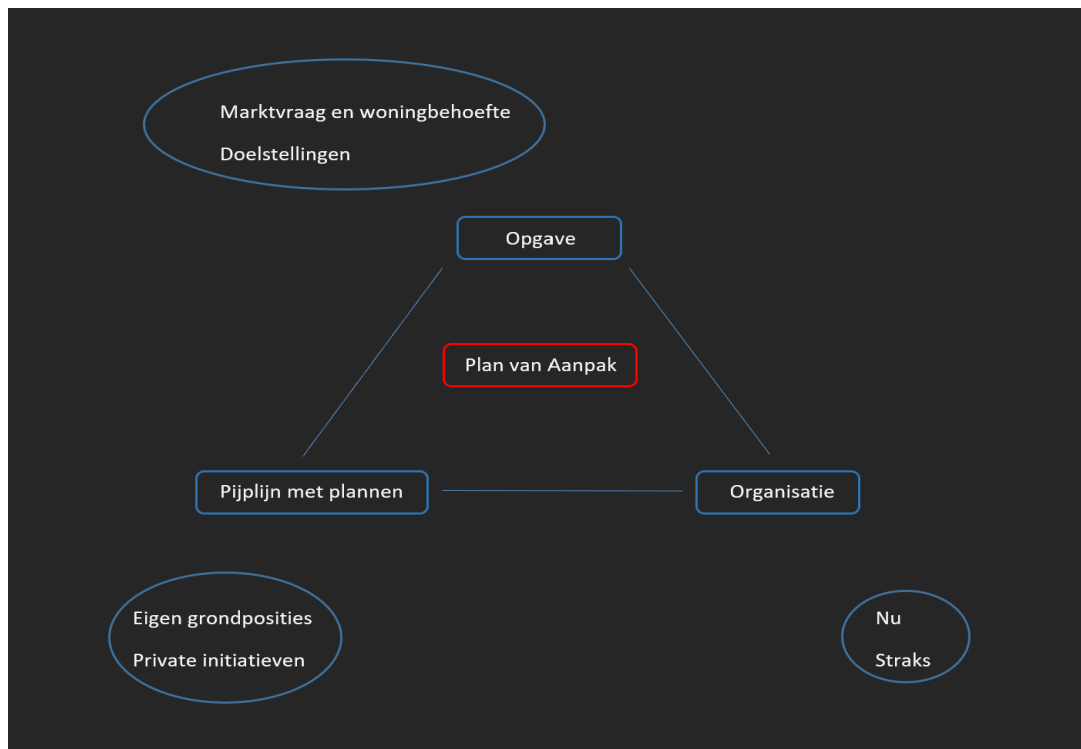
Het voorliggende plan van aanpak voorziet daarin.

1.3 Plan van aanpak

Achtereenvolgens komen in de volgende hoofdstukken aan de orde:

2. De opgave waar we voor staan;
3. De initiatieven en mogelijkheden voor binnen- en buitenstedelijke woningbouwontwikkeling;
4. De doelen, projecten en prioriteiten waaraan we willen gaan werken;
5. De organisatie en de middelen die daarvoor nodig zijn;
6. De verdere uitwerkingsstappen.

Het plan van aanpak legt aldus de logische driehoeksverbinding tussen de aanwezige woningbouwopgave en de doelen die we ons stellen, de feitelijke woningbouwplannen en -mogelijkheden die zich aandienen en de organisatie en menskracht die we nodig hebben om e.e.a. ook uit te kunnen voeren.



Figuur 1. Driehoek bouwopgaven, planning en organisatie.

2 De opgave waar we voor staan

2.1 Vitale gemeente met vitale kernen

Opmeer bestaat uit kernen met een eigen gezicht. En met een bijbehorende woningbehoefte en volkshuisvestelijke opgave. Als gemeente streven we naar een evenwichtige en gezonde bevolkingssamenstelling per kern en voor de gemeente als geheel. De woonvraag van onze eigen inwoners staat daarbij voorop. We willen hen perspectief (blijven) bieden op een wooncarrière in Opmeer en zo mogelijk in hun eigen kern, zodat we ook de lokale gemeenschappen en daarmee de vitaliteit in stand kunnen houden. Dat betekent onder meer expliciete aandacht voor (betaalbare) woningen voor starters en jongeren, voor lage(re) inkomens en voor ouderenhuisvesting.

Daarnaast hebben we vanzelfsprekend oog voor het leveren van onze bijdrage aan de regionaal overeengekomen woningbouwtaakstelling (Woonakkoord West-Friesland) en aan de specifieke huisvestingsopgaven voor buitenlandse medewerkers/arbeidsmigranten, statushouders en vluchtelingen.

2.2 Opmeer is geen eiland

Opmeer is geen eiland maar maakt deel uit van de grotere woningmarkt in West-Friesland. Dit leidt tot concurrentie voor woningzoekenden en kan door prijsopdrijving zelfs leiden tot verdringing. Opmeeders vissen dan achter het net. Daarvoor moeten we waken.

In de Woondeal Noord-Holland Noord (2021) hebben de gemeenten in de Kop van Noord-Holland de provincie het aanbod gedaan om 40.000 woningen te bouwen tot 2030. Zowel voor de vraag van de eigen inwoners als om een bijdrage te leveren aan het opvangen van de woningmarktdruk uit de Metropoolregio Amsterdam. West-Friesland heeft in dit kader meerdere locaties beschikbaar (gesteld), waaronder ook in Opmeer.

Regio West-Friesland (Opmeer, Medemblik, Koggenland, Drechterland, Stede Broec en Enkhuizen)

- Totale plancapaciteit: 6.600 woningen
- Versnellingslocaties: 11 locaties á 4.100 woningen
- Woonmilieus: Suburbaan/landelijk
- Betaalbaarheid: Ongeveer 65% betaalbaar

Figuur 5: Overzicht versnellingslocaties Regio West Friesland



Figuur 2. Addendum Woondeal Noord-Holland: woningbouwopgave West-Friesland.

De regio West-Friesland heeft zich gecommitteerd aan de bouw van 7.150 woningen in de periode 2019 – 2030 en aan een jaarlijkse oplevering van minimaal 900 woningen in de periode 2020 – 2025. Dit is vastgelegd in het Woonakkoord 2020 – 2025 dat is gesloten tussen de colleges van B en W van de bestuurlijke regio West-Friesland en Gedeputeerde Staten van Noord-Holland. Gezamenlijk wordt ingezet op het realiseren van het toegezegde aantal woningen, op sneller bouwen, voldoende betaalbaar bouwen (minimaal 30%) en circulair en klimaatadaptief bouwen, op het bevorderen van het langer zelfstandig kunnen wonen en op het primair benutten van binnenstedelijke mogelijkheden.

Exacte afspraken over het aantal te bouwen woningen per gemeente zijn overigens niet gemaakt of vastgelegd. Dit laat echter onverlet dat “we wel aan de lat staan”.

2.3 Sturen op nieuwbouw

Door te sturen op nieuwbouw kunnen we ervoor zorgen dat de juiste woningen voor de juiste doelgroepen worden gebouwd. Ook omdat toewijzingsmechanismen in de bestaande (koop)woningvoorraad ontbreken. Bij nieuwbouwontwikkelingen op eigen, gemeentelijke grondposities zitten we zelf aan het stuur. Bij private initiatieven kunnen hierover afspraken worden gemaakt in anterieure overeenkomsten in het kader van bestemmingsplan-/omgevingsplanprocedures.

In de bestaande woningvoorraad is de marktwerking leidend. Sturing op beschikbaarheid voor Opmeeders is hier lastiger. Bestaande koopwoningen worden vaak gekocht door mensen van buiten onze gemeente (die bereid zijn meer te betalen). En zelfs bij huurwoningen is de belangstelling van woningzoekenden van buiten Opmeer soms groter dan van onze eigen inwoners.

We onderzoeken de inzet van een gemeentelijke Huisvestingsverordening (met mogelijkheden van gerichte woningtoewijzing en instrumenten als een anti-speculatiebeding). Ook de onlangs door het Kabinet aangekondigde plannen om gemeenten de bevoegdheid te geven bestaande koopwoningen (tot een bepaalde koopprijs) te kunnen gaan toewijzen aan de eigen inwoners, zullen ons kunnen helpen. Vanaf medio 2023 zouden we hier dan gebruik van kunnen gaan maken.

Nieuwbouwontwikkelingen vragen veel tijd. Het kost vaak jaren en jaren voordat een eerste paal geslagen kan worden en een woning kan worden opgeleverd. Dat is nu eenmaal een feit. Snelheid maken heeft door de omvangrijke procedures die doorlopen moeten worden een grens. Wij kijken daarom zeker ook naar de inzet van flexwoningen om urgente vraagstukken in onze gemeente op te kunnen lossen (een zoekopdracht voor 20 – 40 flexwoningen is opgenomen in het coalitieakkoord).

2.4 Nieuwe woonvisie

Recentelijk zijn we gestart met het opstellen van een nieuwe gemeentelijke Woonvisie. De meest actuele woningbehoefte-raming en het mede daarop te baseren woningbouwprogramma zullen hierin worden opgenomen. Eind september werden de resultaten verwacht van het regionale woningbehoefteonderzoek. Opmeer heeft daarnaast een aanvullende opdracht verstrekt voor een doorrekening op kernenniveau. De resultaten hiervan komen volgens planning in november beschikbaar. In de nieuwe Woonvisie zullen we concreet vastleggen welk woningbouwdeel Opmeer in regionaal verband voor haar rekening gaat nemen.

In de Woonvisie 2018 – 2022 werd nog uitgegaan van een bouwopgave voor Opmeer van 310 woningen in de periode tot en met 2026 (ofwel circa 30 - 35 woningen per jaar). Daarmee zou Opmeer kunnen voorzien in zowel de natuurlijke aanwas en huishoudensverdunding in de gemeente, als de migratie vanuit de regio en daarbuiten. Vanzelfsprekend is inmiddels de vraag aan de orde hoe de woningmarkt zich in de afgelopen jaren heeft ontwikkeld en wat hiervan de gevolgen zullen zijn voor onze bouwopgave in het komende decennium. Zonder de doorrekeningen van de lopende woningbehoefteonderzoek, waarvan de resultaten op zijn vroegst eind oktober 2022 worden verwacht, kunnen daarover nog geen uitspraken worden gedaan. Anderzijds is het aannemelijk dat met het toenemende, algemene tekort aan woningen en het tekort aan passende woningen voor specifieke groepen (zoals betaalbare woningen voor starters) enerzijds en de regiobrede opgave tot het bouwen van extra woningen anderzijds, eerder een grotere dan een kleinere woningbouwopgave op onze gemeente afkomt. Dus niet een opgave in de huidige orde van grootte van 300 woningen in tien jaar, maar eerder één van 400 – 500 woningen.

2.5 Kernvoorraad

Opmeeders wonen vooral graag in grondgebonden koopwoningen. Ook starters. Ongeveer 20% van onze woningvoorraad (van in totaal ca. 5.000 woningen) bestaat uit sociale huurwoningen (circa 1.000). De meest recente doorrekeningen van onze eigen, autonome behoefte wijzen uit, dat deze zogenaamde kernvoorraad tot 2035 nog “slechts” met 41 woningen zou hoeven toenemen.

Met ons eigen gemeentelijk Woningbedrijf, uniek in Nederland omdat er nog slechts vijf gemeenten met een dergelijk woningbedrijf zijn, kan de gemeente deze taakstelling voor eigen rekening nemen. Kwantitatief zou de voorraad dan op orde zijn. Kwalitatief echter nog niet. In het kader van het Klimaatakkoord wacht immers een omvangrijke renovatie- en verduurzamingsopgave waarvoor het woningbedrijf alle zeilen zal moeten bijzetten, zowel financieel als organisatorisch.

In het licht van de afspraken die de gemeenten in het kader van de Woondeal Noord-Holland Noord¹ hebben gemaakt, wordt overigens gestuurd op een percentage van minimaal 30% betaalbare woningen² bij nieuwbouwproductie. Naast de kernvoorraadwoningen (sociale huur) behoren ook andere woningen (zoals goedkope koop) hiertoe.

2.6 Taakstelling

Per saldo en vooruitlopend op geactualiseerd woonbeleid kan worden gesteld dat er in Opmeer in ieder geval een kwantitatieve bouwopgave en taakstelling bestaan van meer dan 400 woningen tot 2030, waarvan minimaal 120 (30%) behorende tot de categorie “betaalbaar”.

De centrale vraag is: *hoe, waar en met welk tempo we die woningen ook daadwerkelijk kunnen en zullen realiseren?*

¹ Woondeal Noord-Holland Noord: zie chrome-extension://efaidnbmninnbpcjpcglclefindmkaj/https://regiowestfriesland.nl/sites/default/files/2021-07/Woondeal_Noord-Holland-Noord_0.

² Afwegingskader Wonen Westfriesland 2021: voor betaalbare woningen hanteren de gemeenten hanteren een prijsgrens van beneden de liberalisatiegrens voor huurwoningen en 85% van de NHG-grens voor koopwoningen.

3 Een pijplijn van mogelijkheden en initiatieven

De provinciale monitor plancapaciteit met harde en zachte plannen geeft een actueel overzicht van mogelijkheden en initiatieven voor woningbouwontwikkeling in Opmeer³. Hierbij kan een onderscheid worden gemaakt in “eigen ontwikkelingslocaties” (locaties waar de gemeente over een eigen grondpositie beschikt) en “locaties van derden” (locaties waar de gemeente (meer) afhankelijk is van private initiatieven).

Bij harde plannen is er sprake van “grip op grond”, dan wel participatie door de betreffende grondeigenaren en gezeekerde planologische medewerking of een toezegging daartoe (in de vorm van een genomen principebesluit). Zachte plannen bevinden zich nog in een stadium van onderzoek en oriëntatie.

3.1 Gemeentelijke posities

De gemeente beschikt over een aantal eigen grondposities dan wel heeft grip op grond georganiseerd in de vorm van de vestiging van WVG. Het gaat om de volgende locaties:

Harde planlocaties / harde plannen:

- **Hoogwoud-Oost**, 10 ha, WVG gevestigd, plancapaciteit circa 250 – 300 woningen, samenwerkingsovereenkomst met 3 ontwikkelaars, start ontwikkeling gebiedsvisie in najaar 2022;
- **Vrijkomende schoollocaties Opmeer en Hoogwoud**, gemeentelijke grondposities, locaties komen in 2024 en 2025 beschikbaar, voor beide locaties zijn via participatie ontwikkelingsvisies gemaakt, plancapaciteit circa 20 woningen, stedenbouwkundige planvorming en tenderen van projectontwikkeling dienen opgestart te worden.

Zachte planlocaties / zachte plannen:

- **Hoogwoud Noord**, 1,5 ha gemeentelijk eigendom met nabetalingsclausule indien woningbouwontwikkeling wordt gerealiseerd (verloopt in 2024 / 2025); planontwikkeling is niet opgestart;
- **Diaconieterrein**, plan voor 20 – 24 seniorenwoningen, verder uit te werken.

Aan harde plannen op eigen locaties is een totaalcapaciteit van 250 – 300 woningen beschikbaar. Het plan voor de vrijkomende schoollocaties is daarbij aanmerkelijk verder uitgekristalliseerd dan de plannen voor Hoogwoud-Oost. Om deze laatstgenoemde grote planlocatie tot ontwikkeling te brengen, zal nog veel werk verzet moeten worden.

³ Zie: <https://plancapaciteit.nl/kaart>

3.2 Initiatieven van derden

Enkele projecten zijn in uitvoering, andere projecten bevinden zich in een stadium van principeverzoek en weer andere projecten bevinden zich nog pas in een initiatieffase.

Projecten in uitvoering:

- **Scheringamuseum**, herontwikkeling is in uitvoering, realisatie van 122 woningen (22 luxe appartementen, 60 startersappartementen, 40 “reguliere” appartementen);
- **Café Loos**, herontwikkeling met 8 woningen is in uitvoering;
- **Expathotel**, herontwikkeling met 45 appartementen voor expats is in uitvoering;
- voormalige **BIK-locatie 1**, voorbereiding realisatie van 60 woningen.

In totaal zijn 235 woningen in aanbouw.

De bouw van 10 woningen op de locatie **Boranka** in De Weere is weliswaar vergund (CPO woningen), maar het project is vooralsnog niet in uitvoering genomen door financiële complicaties.

Harde planlocaties / harde plannen:

- **Oude Scheringamuseum**, de gemeente heeft ingestemd met een principeverzoek voor herontwikkeling met circa 50 woningen, de planologische procedure (inclusief te sluiten anterieure overeenkomst) dient nog opgestart te worden;
- **Dorpscentrum Opmeer** / meerdere locaties, de gemeente heeft een voorbereidingsbesluit genomen, dit loopt af in mei 2023, een integrale omgevingsvisie en bestemmingsplan zijn in voorbereiding en het ontwerp dient vóór 1 januari ter inzage gelegd te zijn, integrale aanpak gewenst, het gaat om woningbouw op meerdere locaties, de plancapaciteit is meer dan 100 woningen;
- Voormalige **BIK-locatie 2**, deze locatie heeft een plancapaciteit van circa 30 woningen in het verlengde van BIK-locatie 1, verwacht wordt dat binnenkort een principeverzoek bij de gemeente zal worden ingediend;
- **De Weere**, voor deze locatie is een principeverzoek ingediend voor 41 woningen, dit verzoek is in behandeling;
- **CPO Hoogwoud**, voor deze locatie is een principeverzoek ingediend voor 10 woningen (CPO), dit verzoek is in behandeling.

In totaal zijn er vanuit private initiatieven harde plannen voor ruim 230 woningen.

Zachte planlocaties / zachte plannen

- **Oude Zandhoven**, voor deze locatie bestaat een plan voor 40 (zorg)woningen;
- **Aartswoud**, de dorpsraad zoekt hier naar een locatie voor circa 10 woningen;
- **Slothuis**, de eigenaar van dit bestaande complex voor arbeidsmigranten overweegt een herontwikkeling naar 70 “reguliere” woningen.

3.3 (Ruim) voldoende plancapaciteit

Uitgaande van de hiervoor benoemde plannen beschikt Opmeer over ruim voldoende plan- en ontwikkelcapaciteit. Hiervan zijn 235 woningen momenteel in aanbouw. Op eigen gemeentelijke locaties en locaties waar de gemeente, door toepassing van de Wet voorkeursrecht gemeenten (WVG), een sturende positie heeft, kunnen zeker 250 – 300 woningen worden gerealiseerd. Voorts bestaan er harde plannen (privaat initiatief) voor ruim 230 woningen. En zijn er zachte plannen in beeld voor nog eens ruim 100 woningen.

Al met al is een totale plancapaciteit in beeld van 800 tot 900 woningen. Ofwel tweemaal de vooralsnog aangenomen bouwopgave en taakstelling. Er is dus voldoende potentieel aan woningbouwlocaties. Binnenstedelijk, maar ook buitenstedelijk aan enkele dorpsranden.

3.4 Er moet wel wat gebeuren

Het gemeentelijk grondbedrijf beschikt over enkele grondposities die tot ontwikkeling gebracht moeten worden. Hoe sneller, hoe beter. De sturingsmogelijkheden op het te realiseren woningbouwprogramma zijn hier immers maximaal, mits goed ingevuld. Zeker waar het straks bijvoorbeeld gaat over de publiek-private ontwikkeling van Hoogwoud – Oost.

Daarnaast vragen ook de woningbouwinitiatieven van derden inzet van de gemeentelijke organisatie. Zowel op planologisch en stedenbouwkundig vlak als op het gebied van bestemmingsplanwijziging, vergunningverlening en aanpalend beleid (denk aan verkeer, nutsvoorzieningen, e.d.). Van een gemeente die het “aanjagen van woningbouw” hoog in het vaandel heeft staan, mag worden verwacht dat dan ook snel wordt geleverd. En dat initiatieven accuraat en resultaatgericht worden begeleid.

Er komt dus het nodige op Opmeer en op de ambtelijke organisatie af. Platgezegd: veel werk. En werk waar specifieke expertise voor nodig is. Op het vlak van ruimtelijke ordening is onze werkorganisatie van oudsher meer beheersmatig ingericht. De huidige bouwopgave en bouwambitie vragen echter om een meer ontwikkelingsgerichte organisatie en aanpak.

Met andere woorden: er is plancapaciteit voldoende, maar het gevaar van onvoldoende sturing en het onvoldoende van de grond komen van feitelijke woningbouw is zeer reëel. De gemeentelijke organisatie zal daarom een been moeten bijtrekken.

3.5 Indicatieve planning

Hoewel het grootste gedeelte van de plannen die tot de beschikbare plancapaciteit behoren, nog verder uitgewerkt moet worden, is desondanks een indicatieve realisatieplanning te geven. Daarbij wordt opgemerkt dat deze planning is opgesteld met de nodige voorbehouden ten aanzien van plandetaillering, besluitvorming, planologische verankering en financiële haalbaarheid.

	Plancapaciteit	Planuitwerking	Planologische procedure	Start planrealisatie	Afronding
In aanbouw					
Scheringamuseum	122	√	√	2023	2024 - 2025
Café Loos	8	√	√	2025	2025 - 2026
Expathotel	45	√	√	2023	2024
BIK-1	60	√	√	2023	2024
Harde plannen					
Hoogwoud - Oost	250 - 300	2023	2024 – 2025	2025	2030 – 2035
Vrijkomende schoollocaties	20	2023	2023 – 2024	2024 – 2025	2025 – 2026
Oude Scheringamuseum	50	2023 – 2024	2024 – 2025	2026 – 2027	2027 – 2028
Dorpscentrum Opmeer	100+	√	2023 – 2024	2024 – 2025	2026 – 2028
BIK-2	30	2023	n.n.b.	n.n.b.	n.n.b.
De Weere	41	2023	n.n.b.	n.n.b.	n.n.b.
CPO Hoogwoud	10	2023	n.n.b.	n.n.b.	n.n.b.
Zachte plannen					
Hoogwoud - Noord	n.n.b.	n.n.b.	n.n.b.	n.n.b.	n.n.b.
Diaconieterrein	20 - 24	n.n.b.	n.n.b.	n.n.b.	n.n.b.
Oude Zandhoven	40	n.n.b.	n.n.b.	n.n.b.	n.n.b.
Aartswoud	10	n.n.b.	n.n.b.	n.n.b.	n.n.b.
Slothuis	70	2023	n.n.b.	n.n.b.	n.n.b.

Tabel 1. Indicatieve planning bouwplannen.

Uit de tabel kan worden opgemaakt dat het versnellen van woningbouw in ieder geval betekent dat er vanaf 2023 veel inzet van de gemeente gevraagd gaat worden voor planuitwerking en planbegeleiding.

4 Doelen, projecten en prioriteiten

Het aanjagen van woningbouw vraagt om een combinatie van

- het als gemeente zelf ontplooien van ontwikkelingsinitiatieven; en
- het accuraat bedienen van private partijen bij hun projecten.

Met het nemen van het voorbereidingsbesluit voor het centrumgebied van Opmeer, het vestigen van WVG in Hoogwoud, het actief aankopen van grondposities en het sluiten van een samenwerkingsovereenkomst met drie ontwikkelaars voor Hoogwoud-Oost hebben wij als gemeente belangrijke stappen gezet. Wie A zegt, zal echter ook B moeten zeggen en dit houdt in dat we op deze locaties moeten doorpakken. Iets dat evenzeer geldt voor de vrijkomende schoollocaties.

Private plannen voor woningbouwontwikkeling kunnen worden bevorderd en versneld door deze als gemeente de juiste begeleiding mee te geven in de vorm van regie en planologische facilitering, alsmede door duidelijke prestatieafspraken te maken.

Wij kunnen niet alles tegelijk. Daarom zullen we prioriteiten moeten stellen. Logischerwijze verdienen de harde plannen en de meest urgente vraagstukken onze meeste aandacht. Dit zijn:

1. De ontwikkeling van Hoogwoud - Oost;
2. De centrumontwikkeling van Opmeer;
3. De herontwikkeling van de beide vrijkomende schoollocaties;
4. Het realiseren van huisvesting voor specifieke aandachtsgroepen;
5. De afwikkeling en begeleiding van in ieder geval de als hard gekwalificeerde, private ontwikkelingen.

4.1 Hoogwoud - Oost

Hoogwoud - Oost biedt als grote woningbouwlocatie waarbij wij zelf grip op grond hebben, de mogelijkheid om een ruim en gevarieerd woningbouwprogramma te realiseren. Sturend op zowel de opzet van de wijk, de samenstelling van het woningbouwprogramma, de inpassing in het landelijk gebied rekening houdend met natuur en cultuurwaarden en recreatie, als de feitelijke ontwikkeling.

Met drie ontwikkelaars zijn afspraken gemaakt over het tot ontwikkeling brengen van deze locatie. Als eerstvolgende stappen zullen een gezamenlijke ontwikkelorganisatie moeten worden ingericht en een gebiedsvisie moeten worden gemaakt. Van belang daarbij is dat wij het gemeentelijke en publieke belang en de gemeentelijke aansturing van deze organisatie en ontwikkeling goed borgen.

4.2 Centrumontwikkeling Opmeer – Spanbroek

De centrumontwikkeling in Opmeer – Spanbroek is belangrijk vanwege de hier aanwezige mogelijkheden voor woningbouw en de opgave om te blijven zorgen voor een economische en qua leefbaarheid vitale dorpskern die toekomstbestendig is. Ook op het vlak van klimaatadaptatie en het verminderen van hittestress.

Na vaststelling van de integrale omgevingsvisie en het omgevingsplan (bestemmingsplan) gaat de planbegeleiding van de diverse, private deelplannen in het centrumgebied het nodige vragen van de gemeente. Zowel qua regie als qua planbeoordeling. Daarnaast ligt het opwaarderen van de openbare ruimte nadrukkelijk op het bord van de gemeente. En zullen daarvoor concrete plannen moeten worden opgesteld. En uitgevoerd.

4.3 Vrijkomende schoollocaties

De vrijkomende schoollocaties bieden een uitgelezen mogelijkheid tot woningbouw met een goede ruimtelijke inpassing en waarop wij als gemeente maximaal kunnen sturen.

Voor beide locaties bestaan ontwikkelingsvisies op hoofdlijnen. Deze zullen stedenbouwkundig uitgewerkt moeten worden en vervolgens zullen omgevingsplannen gemaakt moeten worden. Tevens zullen ontwikkelende partijen via een tenderprocedure worden gecontracteerd.

4.4 Huisvesting specifieke aandachtsgroepen

Ook de gemeente Opmeer heeft, dan wel krijgt een eigen taakstelling voor het huisvesten van specifieke aandachtsgroepen als statushouders, vluchtelingen (inclusief Oekraïners) en buitenlandse werknemers. Hierbij gaat het zowel om permanente als om tijdelijke en flexibele huisvesting. We weten dat dit een grote druk legt op onze gemeenschap en op de beschikbaarheid van bouwlocaties en/of gebouwen/woningen. En toch zullen we naar oplossingen moeten zoeken. Vanzelfsprekend ook in relatie tot onze “meer eigen aandachtsgroepen” als starters en mensen die op een woning uit de zogenaamde kernvoorraad zijn aangewezen.

Een snelle en makkelijke oplossing zal wellicht niet voorhanden zijn, maar we moeten er wel mee aan de slag. Daarom zal een aanjager worden aangesteld die tot taak krijgt om:

- a) actief te zoeken naar locaties en mogelijkheden;
- b) vervolgens met eigenaren, omwonenden en alle andere te betrekken belanghebbenden te onderzoeken wat feitelijk mogelijk en haalbaar is, ook qua draagvlak; en
- c) vervolgens concrete planvoorstellen uit te werken.

Hierbij kan het zowel gaan om nieuwbouw of tijdelijke bouw als om het benutten van de bestaande voorraad van gebouwen en woningen.

4.5 Harde, private plannen

Tot slot mogen private initiatiefnemers van ons verwachten dat wij klaarstaan om hen te faciliteren bij de realisatie van hun woningbouwplannen. Niet in het minst omdat we dat ook aan onze inwoners en aan de vele woningzoekenden verplicht zijn.

Dit houdt in dat we ingediende principeverzoeken snel, maar ook beleidsmatig verantwoord, moeten behandelen. En planologische en vergunningprocedures zo snel als mogelijk, maar wel in alle gevallen ook zo zorgvuldig als noodzakelijk, moeten afwikkelen.

5 Organisatie en middelen

De huidige gemeentelijke en ambtelijke organisatie is zowel qua personele capaciteit (omvang) als qua vereiste deskundigheid onvoldoende toegerust voor de in dit plan van aanpak beschreven taakstelling en aanpak van prioritaire projecten/locaties. Om woningbouw effectief te kunnen versnellen is een daartoe ingerichte organisatie nodig.

5.1 Reguliere RO taken anders organiseren

Voor de reguliere behandeling van ruimtelijke plannen, vergunningverlening, en toezicht en handhaving doet de gemeentelijke organisatie al geruime tijd, noodgedwongen door de krapte op de arbeidsmarkt, een beroep op externe inhuur en uitbesteding van werkzaamheden aan externe bureaus. Dit leidt niet tot een stabiele organisatie, tot het opbouwen van (lokale) kennis en ervaring, en het is bovendien aanmerkelijk duurder. Het is echter wel waarmee we het op dit moment moeten doen. De meer structurele oplossing van dit vraagstuk wordt gezocht in een vorm van intergemeentelijke samenwerking, waarbij de meer reguliere en standaardwerkzaamheden (zoals vergunningverlening) worden ondergebracht op één plaats (zoals bijvoorbeeld bij de Omgevingsdienst of bij een andere gemeente). Naast het voldoen aan de verplichte wettelijke kwaliteitscriteria, zal dit zorgen voor een betere continuïteit en kwaliteit van de dienstverlening. Bovendien ontlast dit onze organisatie aanzienlijk.

5.2 Planontwikkeling, projectleiding en planbegeleiding

Kennis, kunde en ervaring om complexe gebiedsontwikkeling te realiseren is niet in huis. De voorliggende, prioritaire gebiedsontwikkelingen en woningbouwopgaven vragen om specifieke menskracht waarover we momenteel niet beschikken. Idealiter zou binnen de gemeentelijke organisatie een ontwikkelingsteam moeten bestaan, die ontwikkelings- en opgavengericht werkt en waarin de vereiste specifieke expertise op het vlak van gebiedsontwikkeling, projectleiding, planeconomie en contract- en plan-juridische zaken is samengebracht.

In ieder geval de ontwikkeling van Hoogwoud – Oost en de vertegenwoordiging van de gemeente in de publiek-private samenwerking, de centrumontwikkeling van Opmeer en de herontwikkeling van de schoollocaties zullen dan bij dit team moeten worden ondergebracht. Maar ook planontwikkeling in bredere zin, de planbegeleiding van private woningbouwprojecten, de aanjaagfunctie voor huisvesting van specifieke aandachtsgroepen en mogelijk ook de projectleiding bij majeure projecten van het gemeentelijk woningbedrijf (op het vlak van vernieuwbouw, onderhoud, verduurzaming).

5.2.1 Aanpak Hoogwoud - Oost

Voor de ontwikkeling van Hoogwoud – Oost heeft de gemeente met drie ontwikkelaars een samenwerkingsovereenkomst gesloten. In deze overeenkomst is vastgelegd dat partijen een gezamenlijk, publiek-privaat gebiedsontwikkelings- en grondexploitatiebedrijf (naar verwachting in de vorm van een vennootschap) zullen oprichten waarin zij risicodragend zullen participeren. Voor de gemeente betekent dit dat terwijl de realisatieverantwoordelijkheid en de financiële risico's in

beginsel “extern” worden belegd, de planologische verantwoordelijkheden en bevoegdheden en de aansturing van c.q. participatie/vertegenwoordiging in het “gebiedsontwikkelingsbedrijf Hoogwoud” veel aandacht zullen vragen. Taken die in een nieuw te vormen ontwikkelingsteam worden ondergebracht.

5.2.2 Aanpak herontwikkeling schoollocaties

De herontwikkeling van de vrijkomende schoollocaties kan volledig onder gemeentelijke aansturing worden gerealiseerd. De grondposities zijn gemeentelijk eigendom. Om efficiënt, effectief en met weinig financiële risico's tot vervangende woningbouwontwikkeling te komen, gaat de voorkeur uit naar een tenderprocedure of prijsvraag. Hierbij worden marktpartijen uitgenodigd een financieel bod uit te brengen op de locatie en een concreet herontwikkelingsplan in te dienen voor beide locaties op basis van een door de gemeente voorafgaand op te stellen (woningbouw- en stedenbouwkundig) programma van eisen (waarin ook voorwaarden voor woningbouwtypologie en woningtoewijzing). Het voorbereiden en organiseren van deze tender en het contracteren van de uiteindelijk te selecteren marktpartij worden bij het ontwikkelingsteam ondergebracht.

5.2.3 Centrumontwikkeling Opmeer - Spanbroek

Na vaststelling van de definitieve plannen voor het centrum vergt de uitvoering een integrale aansturing. Zowel qua regie op en begeleiding van de private deelplannen, waaronder de nodige woningbouwlocaties, als qua uitvoering van de openbare ruimteplannen. Door middel van te sluiten anterieure overeenkomsten met de private ontwikkelaars zullen bindende afspraken worden gemaakt over onder meer de woningbouwprogrammering, woningtoewijzing en bijdrage aan bovenplanse voorzieningen.

5.2.4 Huisvesting specifieke aandachtsgroepen

Bij het ontwikkelingsteam als beoogd kan ook de in paragraaf 4.4 omschreven aanjaagfunctie worden ondergebracht.

5.2.5 Private woningbouwprojectontwikkeling

Bij private woningbouwprojectontwikkeling kan het ontwikkelingsteam de gemeentelijke projectleiding verzorgen over de planbegeleiding, waaronder het coördineren van de planologische en vergunningprocedures, het sluiten van anterieure overeenkomsten en het bewaken van de voortgang.

5.3 Organisatievoorstel

De sleutel tot het aanjagen van woningbouw in onze gemeente is niet gelegen in het hebben van voldoende plannen en planlocaties; die zijn er namelijk. Het gaat vooral om het organiseren en inrichten van het werkapparaat dat nodig is om plannen tot uitvoering te brengen.

Centraal in ons voorstel daarvoor staat een nieuw op te richten “ontwikkelingsteam”. Een taakgerichte, speciale eenheid die opgavengericht aan de slag gaat in een vooraf te bepalen (en te beperken) planperiode.

Vooralsnog denken wij hierbij aan een orde van grootte van 2 tot 4 specialisten/specialismen (senior gebiedsontwikkeling, projectleiding en planeconomie, al dan niet gedeeltelijk in combinatie) en aan een uitvoeringsperiode van in eerste instantie vier jaren. Normaliter zouden na een dergelijke periode en bij voldoende voortgang van de betreffende woningbouwlocatieontwikkelingen, de werkzaamheden weer meer geïntegreerd kunnen worden in een staande, ambtelijke organisatie.

Het ontwikkelingsteam wordt – zij het als speciale eenheid – bij voorkeur regulier ingebed in de gemeentelijke organisatie. Dus ook binnen de bestaande governance-structuren (raad – college – ambtelijk management). Voor de volledigheid wordt hierbij opgemerkt dat er voor het samen met de drie marktpartijen op te richten publiek-private ontwikkelingsbedrijf voor Hoogwoud – Oost een geheel eigen governance-structuur ingericht zal (moeten) worden.

5.4 Financiering en dekking

De kosten voor een ontwikkelingsteam als bedoeld, worden vooralsnog geschat op € 2 – 2.5 miljoen⁴ voor een periode van 4 jaar.

Deze kosten kunnen worden gedekt door een combinatie van:

- Het activeren van kosten in eigen gemeentelijke grondexploitaties waarvoor wordt gewerkt;
- Het inbrengen van kosten in het publiek-private gebiedsontwikkelingsbedrijf Hoogwoud – Oost;
- Het verhalen van kosten middels te sluiten anterieure overeenkomsten in het kader van private woningbouwprojectontwikkeling.

Op deze wijze kunnen de kosten voor het ontwikkelingsteam dus worden opgebracht uit de gebiedsontwikkelingen zelf en hoeven deze niet ten laste te komen van de gemeentebegroting.

De door de gemeente, net als de private partners in Hoogwoud – Oost, beschikbaar gestelde € 235.000 ten behoeve van te maken plankosten, is bedoeld als werkkapitaal voor de verdere planuitwerking en kan daarmee geen rol spelen in dit kader. Wel zijn er enkele kansrijke te verkennen subsidiemogelijkheden (zie paragraaf 5.5).

Omdat bij gebiedsontwikkeling en projectontwikkeling de kost altijd voor de baat uit gaat, zullen de te maken apparaatskosten in eerste aanzet voorgefinancierd moeten worden. Hiervoor kan de aanwezige reserve in het gemeentelijk grondbedrijf (van ca. € 2.5 miljoen) worden aangewend onder de strikte randvoorwaarde dat de alsdan “onttrokken” middelen in ieder geval “minimaal zullen worden terugbetaald” uit de ontwikkeling van de benoemde woningbouwlocaties.

⁴ Bij meerjarige, fulltime, externe inhuur.

5.5 Mogelijkheden voor subsidie

Bij de provincie Noord-Holland en de rijksoverheid bestaan goede mogelijkheden tot het verkrijgen van subsidie voor het aanjagen van woningbouw. Vanzelfsprekend binnen de randvoorwaarden en criteria die aan de betreffende subsidieregelingen verbonden zijn.

Twee regelingen lijken voor Opmeer mogelijkheden te bieden:

- **Versnelling woningbouw gemeenten Noord-Holland;** 50% van kosten voor tijdelijke inhuur door de gemeente van ambtelijk personeel voor uitvoering van het versnellen van een (privaat of eigen) woningbouwproject binnen bestaand stedelijk gebied met een maximum van € 100.000. En maximaal 75% (met een maximum van € 100.000) indien het betreffende woningbouwproject voor minimaal 50% uit betaalbare woningen bestaat. Het gaat dus om een projectgebonden subsidie. Overigens wordt geen subsidie verstrekt indien de bouw van het betreffende project vóór 1 januari 2025 reeds zou starten. De openstellingsperiode van deze regeling loopt tot 1 oktober 2024.
De woningbouwprojecten op de vrijkomende schoollocaties lijken hiervoor in aanmerking te kunnen komen, evenals wellicht een of meerdere van de harde, private planinitiatieven.
- **Woningbouwimpuls Rijksoverheid;** subsidie van maximaal 50% van een publiek financieel tekort op een bepaalde woningbouwontwikkelingslocatie voor minimaal 200 woningen, waarvan minimaal 50% betaalbare woningen (sociale huur, middenhuur, betaalbare koop). Bouw van de eerste woning moet binnen drie jaar starten. Het publiek tekort moet zijn ontstaan door maatregelen t.b.v. woningbouw die behoren tot: ontsluiting, verlaging stikstofdepositie, bodemsanering, uitplaatsing van activiteiten, openbare ruimte inrichting. Voor Opmeer kan deze regeling mogelijk uitsluitend interessant zijn voor Hoogwoud – Oost. Om dit te kunnen beoordelen zal de planontwikkeling en de daarop gebaseerde grondexploitatie-doorrekening echter eerst een stuk verder dienen te zijn.

De eerstgenoemde regeling heeft betrekking op apparaatskosten en kan dus worden betrokken bij het aantrekken van personele capaciteit voor het ontwikkelingsteam. De tweede genoemde regeling is bedoeld voor eventuele optredende (publieke) exploitatietekorten op een grondexploitatie.

Het verkrijgen van subsidie vergt de nodige personele inzet, evenals ten behoeve van de verantwoordingsplicht bij een eventuele toegekende subsidie. Capaciteit die we als gemeente niet beschikbaar hebben op dit moment. Ook hiervoor zijn we dus aangewezen op het inschakelen van externe hulp. We stellen voor te onderzoeken of gebruik kan worden gemaakt van de diensten van een gespecialiseerd subsidie-adviesbureau, dat mogelijkerwijze op no cure – no pay basis kan worden gecontracteerd.

6 Verdere uitwerking

6.1 Uitwerken organisatie

In lijn met het voorgaande zal een concreet plan voor de opzet van het beoogde gemeentelijk ontwikkelingsteam worden uitgewerkt. Inclusief het bijbehorende financiële dekkingsvoorstel. Wij streven ernaar dit plan op 1 december 2022 gereed te hebben.

Parallel hieraan zal naar verwachting ook het beoogde organisatieplan voor het publiek-private ontwikkelingsbedrijf Hoogwoud – Oost duidelijk(er) zijn geworden, zodat waar nodig ook de onderlinge afstemming is gewaarborgd.

6.2 Vliegende start

Om een vliegende start te kunnen maken met het voorliggende plan van aanpak en indien noodzakelijk reeds op korte termijn specifieke gebiedsontwikkelings- en/of planeconomische expertise aan te (kunnen) trekken, zal de raad worden gevraagd instemming te verlenen met het daarvoor aanwenden van het eerder toegezegde bedrag van € 250.000 uit het begrotingsoverschot 2021.