

	Nota aanjaagteam Opmeer
	Aanjagen woningbouw in Opmeer

Aanjagen woningbouw in Opmeer

Postregistratienummer	23.0003758

Nota Aanjaagteam Opmeer

Aanjagen woningbouw in Opmeer

Versie	Status	Sector	Afdeling	Auteur	Paraaf
	Versie 1.0		Aanjaagteam Woningbouw		
Vastgesteld door	Datum				Gecontroleerd
B&W					
Gemeenteraad					

Inhoud

Inleiding.....	4
1 Motivatie	4
2 Opzet	5
2.1 Omvang en expertise	5
2.2 Looptijd	6
2.3 Governance	6
2.4 Beschrijving van werkzaamheden	7
3 Externe inhuur	9
3.1 Aanbestedingsregels	10
3.2 Kostendekking.....	11
3.3 Invulling	11

Inleiding

Op 3 november 2022 heeft het college van B en W ingestemd met het organisatievoorstel voor het aanjagen van de woningbouw in Opmeer, bestaande uit enerzijds het inrichten van een specialistisch Aanjaagteam voor het versnellen en realiseren van gebiedsontwikkeling in Opmeer en anderzijds het aanstellen per 1 januari 2023 van twee kwartiermakers voor dit Aanjaagteam voor een periode van maximaal zes maanden. De gemeenteraad is toegezegd dat de raad uiterlijk op 1 juli 2023 een voorstel voor het oprichten/instellen van dit Aanjaagteam zal worden gedaan.

De kwartiermakers zijn inmiddels aan het werk en zorgen tot 1 juli voor (de opstart van) de volgende projecten en uitwerking van enkele specifieke beleids- en handelingskaders:

- Planontwikkeling en PPS-ontwikkeling voor Hoogwoud-Oost, waaronder in het bijzonder de ontwikkeling van het eerste woningbouwdeel voor ca. 380 woningen;
- Centrumontwikkeling Opmeer-Spanbroek: ontwikkelingsvisie en start bestemmingsplanprocedure;
- Planontwikkeling vrijkomende schoollocaties Hoogwoud en Opmeer: planontwikkeling en voorbereiding tender, plancapaciteit samen ca. 40 woningen;
- Planbeoordeling en accountmanagement van enkele private gebiedsinitiatieven voor woningbouw, waaronder het Diaconieterrein;
- Opstellen plan van aanpak huisvesting aandachtsgroepen en uitvoeren van planeconomische verkenningen voor potentiële locaties, waaronder De Weijver;
- Inrichten servicedesk planeconomie;
- Opstellen van (concept-)nota grondbeleid;
- Uitwerken voorstel voor inrichten Aanjaagteam en voorbereiden van uitvraag.

Een en ander is uitgebreider omschreven in het Plan van aanpak kwartiermaken Aanjaagteam woningbouw, waarin onder meer de concrete resultaten, termijnen en stand van zaken staan vermeld.

In de voorliggende notitie wordt het voorstel voor het Aanjaagteam nader toegelicht en uitgewerkt.

1 Motivatie

Opmeer is een kleine gemeente, maar met een grote ambitie. Zowel wat betreft woningbouw als de ontwikkeling van het centrum van Opmeer – Spanbroek en de ontwikkeling van het bedrijventerrein De Veken 4. Tot 2030 heeft Opmeer een woningbouwtaakstelling van meer dan 900 woningen, waarbij een groot deel gerealiseerd moet, en ook kan worden op eigen gemeentelijke grondposities, dan wel op grondposities die de gemeente in PPS-verband zal ontwikkelen.

De komende jaren komt dus het nodige op Opmeer en op de ambtelijke organisatie af. Kortweg gesteld: veel werk. En werk waar specifieke expertise voor nodig is.

Op het vlak van ruimtelijke ordening is de gemeentelijke werkorganisatie van oudsher meer beheersmatig ingericht. De actuele en deels urgente bouwopgaven en bouwambities vragen echter om een meer ontwikkelingsgerichte organisatie en aanpak. Zeker ook omdat het (groten)deels eigen, gemeentelijke grondposities betreft. De huidige ambtelijke organisatie is hiervoor zowel qua

personele capaciteit (omvang) als qua vereiste deskundigheid onvoldoende toegerust. Hierdoor kan onvoldoende tempo worden gemaakt en onvoldoende sturend (naar marktpartijen) worden gehandeld. Daarom is besloten tot het oprichten van een Aanjaagteam. Een taakgerichte, speciale eenheid die opgavengericht en gedurende in eerste instantie een planperiode van drie jaren aan de slag gaat. Deze periode wordt voldoende geacht om de prioritaire beoogde woningbouwlocaties van de grond te trekken.

2 Opzet

Het Aanjaagteam is bedoeld om een aantal concrete projecten en gebiedsontwikkelingen te trekken (als vaste taak). Daarnaast zou de in het team aanwezige expertise en ervaring ook beschikbaar moeten zijn voor deskundigheidsondersteuning bij andere projecten en ontwikkelingen die primair worden getrokken door de staande organisatie van de gemeente.

Per saldo is de achterliggende gedachte van het Aanjaagteam dat de projecten die het team gedurende de drie jaar trekt, daarna onomkeerbaar in uitvoering zullen zijn en in de staande organisatie en workflow geïntegreerd.

In ieder geval zullen 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 bij het Aanjaagteam worden ondergebracht.

Afhankelijk van beschikbare capaciteit en voortgang is er daarnaast mogelijk ruimte voor het aanjagen en voor planbegeleiding van private woningbouwprojecten. Wellicht dat het team ook nog een rol zou kunnen vervullen als projectleiding bij majeure projecten van het gemeentelijk woningbedrijf (op het vlak van nieuwbouw).

2.1 Omvang en expertise

In dit Aanjaagteam dienen de volgende specialismen verankerd te zijn:

- gebiedsontwikkeling;
- projectleiding;
- planeconomie;
- omgevingsrecht;
- publiek-private samenwerking.

Bij voorkeur en op basis van de te verwachten taaklast wordt het team bemenst door:

- 2 gebiedsontwikkelaars/projectleiders (waarvan minimaal 1 op seniorniveau, tevens eindverantwoordelijk voor het ontwikkelteam);
- 1 omgevingsmanager.

die zich laten bijstaan door:

- een vaste planeconoom; en
- een vaste omgevingsjurist.

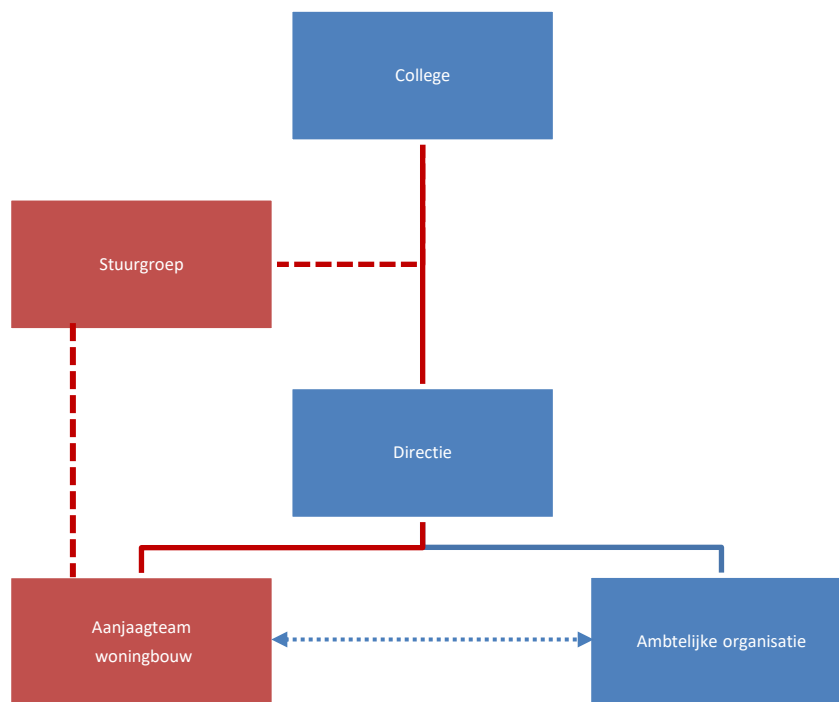
Tevens kan ad hoc externe expertise worden ingeschakeld voor bijvoorbeeld fiscaal juridische of bedrijfskundige expertise waar het gaat om contractvorming, publiek-private samenwerking en dergelijke.

2.2 Looptijd

Gegeven de gewenste en noodzakelijke deskundigheid en projectervaring wordt met het team en met de aangehangen deskundigen een commitment aangegaan voor een periode van drie jaren. Dit bevordert de opbouw van en het functioneren als een “geoliede machine”. Hetgeen wenselijk is om de voorliggende projecten en ontwikkelingen snel, soepel en efficiënt namens de gemeente van de grond te trekken en ten uitvoer te brengen.

2.3 Governance

Het Aanjaagteam wordt – zij het als speciale eenheid – ingebed in de gemeentelijke organisatie. Dus ook binnen de bestaande governancestructuren (raad – college – ambtelijk management). Gegeven het – bestuurlijke en financiële – belang van de projecten waar het Aanjaagteam aan werkt, wordt de besturing van het aanjaagteam ondergebracht in een periodiek bestuurlijk overleg (stuurgroep) waarin zowel de ambtelijk opdrachtgever (AOG) van het aanjaagteam als de wethouders RO en Financiën zitting hebben. Op hoofdlijnen kan deze governancestructuur als geschetst, zoals weergegeven in figuur 1.



Figuur 1. Organogram Aanjaagteam woningbouw.

Toelichting op de governance voor het aanjagen van de woningbouwopgave waar het gaat om het neerleggen van de taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden bij het bestuur en in de organisatie (zie

Tabel 1 op de volgende pagina).

Tabel 1. Governance: taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden.

	Taken	Verantwoordelijkheden	Bevoegdheden
College	Bestuurlijk opdrachtgever	Realisatie woningbouwopgave Kwartaalrapportage raad	Besluitvorming binnen vastgestelde kaders raad
Stuurgroep	Integrale afstemming met andere (bestuurlijke) opgaven en ontwikkelingen	Voortgang aanjagen woningbouwopgave	Kwalitatieve aansturing aanjaagteam
Directie	Bestuurlijk opdrachtnemer Ambtelijk opdrachtgever	Functioneren aanjaagteam Verantwoording financiën Samenspel met ambtelijke organisatie	Inzet van mensen en middelen aanjaagteam binnen financiële kader Afstemming capaciteit ambtelijke organisatie
Aanjaagteam	Ambtelijk opdrachtnemer	Stimuleren van de woningbouwopgave Kwartaalrapportage voortgang aan bestuur en organisatie Financiële rapportage	Initiëren en bevorderen woningbouwprojecten Inhuren expertise na goedkeuring directie
Ambtelijke organisatie	Inbreng deskundigheid beleids-/vakgebied	Beleidsterrein/vakgebied	Advisering aan aanjaagteam, directie en college

2.4 Beschrijving van werkzaamheden

De belangrijkste taken en werkzaamheden van het Aanjaagteam zijn beschreven in de volgende paragrafen.

Hoogwoud-Oost

Hoogwoud - Oost biedt als grote woningbouwlocatie waar de gemeente zelf grip op grond heeft, de beste 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. Hoogwoud-Oost zal het leeuwendeel van de woningbouwtaakstelling van Opmeer voor zijn rekening moeten nemen. Het is daarmee een sleutellocatie.

Er ligt een intentieovereenkomst tussen de gemeente en een private ontwikkelingscombinatie voor het in PPS verband realiseren van de nieuwe woonwijk. De ontwikkelaars lijken te opteren voor het formaliseren van de PPS middels bouwclaimafspraken. Een CV/BV construct sluit echter meer aan op de overeengekomen intentie (Samenwerkingsovereenkomst 25 juni 2022) van het gezamenlijk risicodragend participeren in de grondexploitatie.

Als eerstvolgende stappen zullen een gedragen gebiedsvisie moeten worden gemaakt, een publiek-private samenwerkingsovereenkomst worden gesloten, en gezamenlijke ontwikkelorganisatie en grondexploitatie moeten worden ingericht en de planologische procedure moeten worden gestart. Van betekenis hierbij is vanzelfsprekend dat het gemeentelijke en publieke belang en de gemeentelijke aansturing van deze organisatie en ontwikkeling goed worden geborgd.

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. Omdat de gemeente geen grondposities in het centrumgebied heeft, is er qua locatie- en projectontwikkeling een grote mate van afhankelijkheid van privaat initiatief. Ook met betrekking tot de mogelijkheden voor woningbouw in het centrumgebied. Dit privaat initiatief zal daarom zo actief mogelijk moeten worden aangemoedigd en gefaciliteerd om tot projectontwikkeling over te gaan.

Vrijkomende schoollocaties

De vrijkomende schoollocaties bieden een uitgelezen mogelijkheid tot woningbouw met een goede ruimtelijke inpassing waarop de gemeente maximaal kan 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 moeten worden gecontracteerd. Het Aanjaagteam zal hierbij de lead nemen.

Harde woningbouwplannen

Private initiatiefnemers mogen van de gemeente verwachten dat zij worden gefaciliteerd bij de realisatie van hun woningbouwplannen. Dit houdt in dat ingediende principeverzoeken snel, maar ook beleidsmatig verantwoord, moeten worden behandeld. En planologische en vergunningprocedures zo snel als mogelijk, maar wel in alle gevallen ook zo zorgvuldig als noodzakelijk, worden afgewikkeld. Het Aanjaagteam moet de feitelijke realisatie van deze harde, private plannen bevorderen en kan hierbij ondersteuning bieden aan de staande gemeentelijke organisatie.

In het plan van aanpak versnellen woningbouw worden de volgende harde plannen genoemd: Oude Scheringamuseum, BIK-locatie 2, De Weere, CPO Hoogwoud.

Zachte woningbouwplannen

Er bestaat ook een pijplijn met zachte, private woningbouwplanlocaties. De opdracht is om de hier aanwezige mogelijkheden door de betreffende grondeigenaren/initiatiefnemers op te laten werken tot concrete en volwaardige woningbouwplannen die vervolgens in procedure kunnen worden genomen.

In het plan van aanpak versnellen woningbouw worden genoemd: Oude Zandhoven, Aartswoud en Slothuis.

3 Inrichten aanjaagteam

3.1 Personele bezetting

Uitgaande van de in paragraaf 2.4 beschreven werkzaamheden is voor de komende 3 jaar de volgende inschatting gemaakt van de benodigde bemensing van het aanjaagteam:

- **2 gebiedsontwikkelaars/projectleiders** (waarvan minimaal 1 ervaren senior die tevens eindverantwoordelijk wordt voor het Aanjaagteam);
- **omgevingsmanager** voor het halen en brengen van informatie die verband houdt met de woningbouwlocaties;
- **projectsecretaris** voor de ondersteuning van de gebiedsontwikkelaars/projectleiders en omgevingsmanager en het bijhouden van de (financiële) administratie;
- **planeconomische expertise** en ondersteuning;
- **planologisch-juridische** expertise en expertise op het gebied van RO-contractvorming (zoals PPS contracten, anterieure overeenkomsten e.d.).

3.2 Vaste bezetting

Voor de inrichting van het aanjaagteam met genoemde bezetting in de vorige paragraaf kan voor de periode 2023 – 2026 worden gekozen voor het tijdelijk aantrekken van medewerkers. Gelet op de beperkte omvang en de tijdelijkheid van de functies, en de gespannen arbeidsmarkt zal het aantrekken van deskundige (senior) medewerkers in vast dienst naar verwachting (op korte termijn) geen bevredigend resultaat opleveren.

3.3 Samenwerking met regio

Op termijn kan voor de woningbouwopgave (Woondeal Noord-Holland Noord) in de regio Westfriesland de samenwerking worden gezocht met andere gemeenten. Mogelijk kan deze samenwerking op termijn soelaas bieden indien dit een wederzijds belang of voordeel dient. Gelet op eerdere ervaringen is de verwachting, dat deze wijze van inrichting de nodige tijd zal vergen om tot overeenstemming, en de vorming en inrichten (bemensen) van een gezamenlijke organisatie te komen.

3.4 Externe inhuur

Gelet op het doel om op korte termijn te beschikken over een operationeel aanjaagteam, geeft externe inhuur de beste garantie op het kunnen aantrekken en binden van specialisten met de vereiste ervaring en expertise. Concreet betekent dit:

- Het extern inhuren van **2 gebiedsontwikkelaars/projectleiders** voor een periode van drie jaren op basis van een tijdsinzet van 2 maal 2 - 3 dagen per week. Uit efficiencyoverwegingen en omwille van continuïteit en borging van kwaliteit gaat de voorkeur uit naar inhuur vanuit één bureau;
- **Omgevingsmanager** voor het halen en brengen van informatie die verband houdt met de woningbouwlocaties voor een periode van 3 jaar met inzet van 2 dagen per week;

- **Projectsecretaris** voor de ondersteuning van de gebiedsontwikkelaars/projectleiders en omgevingsmanager en het bijhouden van de (financiële) administratie voor een periode van 3 jaar voor 4 dagen per week;
- Het extern inhuren van **planeconomische expertise** en ondersteuning voor een periode van drie jaren op basis van een tijdsinzet van 100 - 200 uren/jaar;
- Het extern inhuren van **planologisch-juridische** expertise en expertise op het gebied van RO-contractvorming (zoals PPS contracten, anterieure overeenkomsten e.d.) voor een periode van drie jaren op basis van een tijdsinzet van 100 - 200 uren/jaar.

Meerjarenraming kosten aanjaagteam op basis van inhuur:

Functie	2023	2024	2025	2026	Totaal
Planeconoom	■ G	■ G	■ G	■ G	■ G
Planjurist	■ G	■ G	■ G	■ G	■ G
Gebiedsontwikkelaars/ projectleiders	■ G	■ G	■ G	■ G	■ G
Omgevingsmanager	■ G	■ G	■ G	■ G	■ G
Projectsecretaris	■ G	■ G	■ G	■ G	■ G
Totaal	■ G	■ G	■ G	■ G	■ G

Inhuur vindt plaats op basis van een te sluiten raamovereenkomst waarin het driejarige commitment en beschikbaarheid worden vastgelegd, alsmede het tarief en het maximale aantal inzetbare uren. Facturering vindt plaats op basis van gerealiseerde uren.

Voorgesteld wordt om de resterende middelen ■ G (raadsbesluit: ■ G – geraamde kosten ■ G) te reserveren voor (externe) ondersteuning vanuit de ambtelijke organisatie op het gebied van met name communicatie, financiën en diverse beleidsterreinen.

Wet normering topinkomens (WNT)

In de WNT (1 januari 2013) zijn de volgende (afwijkende) regels gesteld voor extern ingehuurde topfunctionarissen die geen dienstbetrekking bij de desbetreffende instelling hebben ('interimmers'): voor 2023 geldt dat de eerste 12 maanden van de functievervulling (in 2023) het inkomen niet meer mag zijn dan de som van ■ G per maand voor de eerste 6 maanden en € ■ G per maand voor de volgende 6 maanden. Ook geldt een uurtarief van maximaal ■ G. Na 12 maanden functievervulling geldt het algemene WNT-maximum.

3.5 Aanbesteding

Gezien de omvang van de onder 3.3 genoemde inhuur en de te verwachten kostprijs kunnen de planeconomische en de juridische ondersteuning meervoudig onderhands worden aanbesteed (drempelbedrag aanbestedingsbeleid Opmeer is € ■ G, exclusief BTW). Het verwachte budget voor drie jaren zal in totaal ■ G voor planeconomie en ■ G voor juridische ondersteuning bedragen.

De te verwachten maximale opdrachtsom voor drie jaren voor de twee projectleiders is geraamd op in totaal € ■ G. Dit overschrijdt het drempelbedrag van ■ G, zodat hiervoor een

openbare aanbesteding nodig is. Onderstaande tabel geeft de kostenraming voor het aanjaagteam voor de jaren 2023 – 2026 en het totaal.

Om voortvarend in 2023 te kunnen starten, kan het aanjaagteam op korte termijn worden ingericht met inhuur van medewerkers. Daarmee ontstaat ruimte om nader tot een vergelijk en te komen met één of meerdere regiogemeenten over de samenwerking op het gebied van het aanjagen van de woningbouw. De planeconomische en juridische ondersteuning kunnen beide enkelvoudig onderhands worden aanbesteed (blijven onder drempelbedrag van € G). Voor de gebiedsontwikkelaars/projectleiders zullen meerdere marktpartijen worden uitgenodigd om geschikte kandidaten aan te bieden.

Mocht eind derde kwartaal van dit jaar blijken, dat de beoogde samenwerking niet tot succes leidt, zal in het vierde kwartaal een aanbesteding worden gehouden voor de inhuur van de planeconomische en de juridische ondersteuning, en de gebiedsontwikkelaars/projectleiders.

3.6 Kostendekking

Ter dekking van de kosten van het Aanjaagteam is een budget beschikbaar van € G voor een periode van J 4 jaren, te dekken uit het bedrijf onder de voorwaarde dat de “onttrokken middelen” minimaal zullen terugvloeien uit de ontwikkelingsopbrengsten en/of dekkingsbijdragen van de projecten waaraan het Aanjaagteam werkt.

3.7 Invulling

Momenteel is via de kwartiermakers bureau Exponent ingehuurd als planeconomische servicedesk. Gegeven de positieve ervaringen ligt het voor de hand dat dit wordt gecontinueerd en dat Exponent in de komende jaren het Aanjaagteam blijft ondersteunen (uitgaande van de in paragraaf 3.4 beschreven aanbestedingsmogelijkheid).

Voor planologisch-juridische ondersteuning werkt de gemeente momenteel naar tevredenheid met Schenkeveld Advocaten. Het Aanjaagteam kan hiervan eveneens gebruik blijven maken.

Voor de inhuur van de twee projectleiders/gebiedsontwikkelaars komen met name de volgende bureaus in aanmerking:

- YER;
- LEEFOM;
Twijnstra Gudde;
- Westvast/Leefom;
- Cooper Feltman;
- Procap;
- Urban reality
- Omniplan.

3.8 Ondersteuning aanjaagteam

Naast de juiste bemensing van het aanjaagteam, zal voor een goed functioneren de ambtelijke organisatie op meerdere gebieden ondersteuning moeten leveren, met name op het gebied van communicatie, financiën en diverse beleidsterreinen. Gelet op het tijdsbeslag die andere taken en opgaven reeds van de organisatie vergen, dient tevens financieel rekening te worden gehouden met de inhuur van extra capaciteit. Binnen de beschikbaar gestelde middelen, zal hiervoor financieel ruimte moeten worden gehouden. In paragraaf 3.6 Kostendekking is voorgesteld om hiervoor het resterende bedrag van  te reserveren.