Oplevering kwartiermaken aanjagen woningbouw

Bijgewerkt tot: 4 oktober 2023

Onderwerp	Opdracht/Probleem	Oorzaak	Doel	Oplossingsrichting	Concreet resultaat	Opdrachtnemer (trekker)	Betrokkenen	Stand van zaken
1. Nota grondbeleid, inclusief strategische grondposities	De gemeente beschikt niet over een nota grondbeleid, waarmee volgens de accountant niet wordt voldaan aan de BBV-regels. Tevens ontbreekt een helder kader met richtlijnen voor actief en faciliterend grondbeleid.	Hoewel meermaals ter discussie gesteld heeft de accountant tot dusverre ermee ingestemd, dat voor het grondbeleid werd volstaan met een paragraaf in de begroting.	Heldere beleidsregels en overzicht van strategische grondposities voor met name woningbouw en grondruil.	Samenhangend kader met heldere beleidsregels, inclusief een actueel overzicht met strategische grondposities.	1.1. Grondbeleidsnota 1.2. Overzichtskaart met legenda 1.3. Collegeadvies en raadsvoorstel om de nota en kaart te laten vaststellen	J	J J J J J (planeconoom)	1.1. Concept grondbeleidsnota is gereed en wordt i.o.m. de portefeuillehouder aangevuld met ~~kostenverhaal~~ een aparte Nota Bovenwijkse voorzieningen en bovenplanse verevening, waarmee de grondslag wordt gelegd voor woningbouwprojecten om bij te dragen aan de opgaven voor bereikbaarheid, energievoorzieningen en sociale woningbouw. Vaststelling is voorzien in de raad van januari 2024. 1.2./1.3. De kaart met strategische grondposities is in grote mate actueel en overgedragen aan het ATW. De kaart kan worden geactualiseerd en uitgebreid met nieuwe ontwikkelingen dan wel overige grondposities (o.a. grondposities woningbedrijf, sportvelden, parken, maatschappelijke voorzieningen, schoollocaties) die de gemeente kan innemen. Gelet op het gevoelige karakter van de kaart zal deze niet in een openbare vergadering ter vaststelling aan de raad worden voorgelegd.
2. Eerste kwartaalrapportage en Projectenboek	Ontbreken van overzicht van de lopende projecten, waardoor geen tot onvoldoende inzicht bestaat in de ruimtelijke opgaven voor de organisatie.	Voor de voortgang van ruimtelijke projecten werd tot nu toe volstaan met de actualisatie van de grondexploitaties.	Samenhangend overzicht met ruimtelijke projecten.	Inventarisatie van de bestaande (particuliere) woningbouwprojecten en de potentiële ontwikkelingslocaties voor woningbouw. Een beschrijving per project in een statisch en dynamisch deel. Procesvoorstel over de actualisatie van en communicatie over het projectenboek.	2.1. Eerste kwartaalrapportage met stand van zaken woningbouwprojecten 2.2. Projectenboek 2.3. Procesvoorstel actualisatie en communicatie projectenboek 2.4. Collegeadvies en 2e raadsinformatiebrief met projectenboek	J	J J	2.1. Eerste kwartaalrapportage is opgeleverd. 2.2./2.3. De tweede kwartaalrapportage bevat tevens het projectenboek. Door integratie van het projectenboek in deze rapportage is tevens het proces voor actualisatie en publicatie naar de raad gborgd. Met de raad is afgestemd om de rapportage driemaal per jaar aan te bieden (triaalrapportage), zodat de zomerperiode kan worden overbrugd met één rapport. Na instemming door de stuurgroep en het college kan de tweede rapportage over het tweede en derde kwartaal van 2023 aan de raad worden toegezonden.
4. Opzetten strategisch grondcomplex	Hoewel de gemeente beschikt over een reserve grondbeleid, ontbreekt een relatie met de toekomstvisie, actieve plannen en (potentiële) grondposities, waardoor geen strategie gevoerd wordt om winstgevende en latende ontwikkelingen in samenhang te ontwikkelen.	Gelet op het beperkte aantal grondexploitaties (Heerenweide en De Veken), bestond geen behoefte aan het invoeren van een strategisch grondcomplex.	Strategievoering op grondposities om invulling te kunnen geven aan actief grondbeleid.	Op basis van de inventarisatie van grondposities onder 1, een doorrekening maken van de geprognosticeerde opbrengsten en de beoogde ontwikkelingen van het ontwikkelprogramma onder 2.	3.1. Rapport met een financiële doorrekening van de resultaten 1.2. en 2.1. en een procesvoorstel voor de borging; 3.2. College- en raadsvoorstel voor het instellen van een strategisch grondcomplex..	J	J Exponent Finance J	3.1. Voor divese locaties zijn doorrekeningen gemaakt voor de ontwikkeling met woningbouw: de schoollocaties in Hoogwoud en Opmeer, het diaconieterrein en de locatie nabij de Weijver en enkele alternatieve locaties in Hoogwoud. De doorekening van de overige locaties is gehouden aan de actualisatie van de kaart met grondposities en de daarop aan te geven strategische posities. 3.2. Het instellen van een strategisch grondcomplex blijkt op gespannen voet te staan met de BBV-regels. Dit kan worden ondervangen met het kostenverhaal, dat onderdeel gaat uitmaken van het grondbeleid (zie 1.1).
5. Nota uitwerking ATW	Doorvertaling van het plan van aanpak Versnellen woningbouw (raad 15-12-2022) in de concrete organisatie om de woningbouw te kunnen aanjagen.	Raadsbesluit 15 december 2022.	Inrichten van het ATW woningbouw.	Op basis van de inventarisaties onder 1 en 2 bepalen van de benodigde kwaliteit en capaciteit voor het alloceren en inrichten van het team voor het versnellen van de woningbouw.	4.1. Nota met organisatie ATW; 4.2. Collegeadvies om de nota ATW vast te stellen.	J	J J	4.1./4.2. De nota met de organisatie van het ATW is vastgesteld in de collegevergadeirng van 9 mei 2023 vastgesteld.
6. Werving, selectie en implementatie ATW	Opzetten van het ATW en invullen van de onder 5 benoemde functies.	Raadsbesluit 15 december 2022.	Implementatie ATW en Invullen van de functies.	Positioneren van het ATW. Aantrekken van de benodigde capaciteit bij voorkeur op permanente en anders tijdelijke basis.	5.1. Implementatie ATW; 5.2. Voorstel aan MT voor plaatsing van de (tijdelijke) kandidaten.	J	J J J	5.1./5.2. Alle functies van het ATW zijn vervuld, waarvan de omgevingsmanager en projectassistent in vaste dienst en de twee gebiedsontwikkelaars/projectleiders zijn ingehuurd. De selectie en plaatsing heeft plaatsgevonden in overleg met en instemming van de directie.
6. Realisatie projecten	A. Hoogwoud-Oost	Opstellen gebiedsvisie naar aanleiding van het raadsbesluit van 17 februari 2022: grondverwerving (ca. 10 ha) en voorbereidingskrediet	Voorbereiding van de gebiedsontwikkeling Hoogwoud-Oost	Totstandkoming van het planologisch regiem. Voorbereiden van de anterieure overeenkomst met Klok/Kuin/USP Haalbaarheids gebiedsontwikkeling Grondverwerving gebied Voorbereiden van de eerste woningbouwplan (fase 1)	6.A.1. Ontwerp-gebiedsvisie Hoogwoud-Oost 6.A.2. Ontwerp-bestemmingsplan woongebied 6.A.3. Planeconomische haalbaarheidstudie 6.A.4. Ontwerp Anterieure overeenkomst	J	J Klok/Kuin/USP Exponent Finance BRO Movares Smarticipatie	6.A.1. De concept-gebiedsvisie is aangevuld met een verkeerskundig onderzoek om de voorkeursvarianten feitelijk te kunnen onderbouwen. Verwachting is dat deze in het eerste kwartaal van 2024 kan worden vastgesteld door de raad. 6.A.2. Het bestemmingsplan is voor 80% gereed. Het wachten is op de resultaten van met name het flora- en faunaonderzoek. Tevens zijn onzekerheden op het pad gekomen die de realisatie van de woningbouw kunnen belemmeren (spijtzone, milieuzone mestsilo, verwerving gronden). 6.A.3. Het plan is in opdracht van de gemeente doorgerekend door een planeconoom. De uitkomsten wijzen uit dat nog grote verschillen bestaan tussen de ontwikkelaars en gemeente. Deze vormen onderwerp van nadere studie. 6.A.4. Het opstellen van een AOK is on hold gezet totdat partijen tot een vergelijk zijn gekomen over de uitkomsten van de grondexploitatie.
	B. Vrijkomende schoollocatie Hoogwoud	Toezending ontwikkelingsvisie	Herontwikkeling voor woningbouw, groen en parkeren	Herinrichting t.b.v. woningen, groen en parkeren	6.B.1. Bestuursopdracht 6.B.2. Programma van eisen 6.B.3. Planeconomische verkenning 6.B.4. Aanbestedingsdocument	J	BRO Exponent Finance GWB/De Woonschakel	Overgedragen aan het ATW. 6.B.1. De bestuuropdracht is in concept gereed en kan ter vaststelling aan het college worden voorgelegd. 6.B.2. Een stedenbouwkundige verkenning voor het woningbouwprogramma is uitgevoerd. 6.B.3. De mogelijke woningbouwopgave voor het gebied is planeconomisch doorgerekend. 6.B.4. Een framework is beschikbaar om te worden ingevuld met de uitkomsten uit de stedenbouwkundige en planeconomische verkenning.
	C. Vrijkomende schoollocatie Opmeer	Toezending ontwikkelingsvisie	Herontwikkeling voor woningbouw, groen en parkeren	Herinrichting t.b.v. woningen, groen en parkeren	6.C.1. Bestuursopdracht 6.C.2. Programma van eisen 6.C.3. Planeconomische verkenning 6.C.4. Aanbestedingsdocument	J J	BRO Exponent Finance	Overgedragen aan het ATW. 6.B.1. De bestuuropdracht is in concept gereed en kan ter vaststelling aan het college worden voorgelegd. 6.B.2. Een stedenbouwkundige verkenning moet nog worden opgestart. 6.B.3. De mogelijke woningbouwopgave voor het gebied is planeconomisch doorgerekend. 6.B.4. Een framework is beschikbaar om te worden ingevuld met de uitkomsten uit de stedenbouwkundige en planeconomische verkenning.
	D. Tijdelijke huisvesting De Wuijver, Hoogwoud	Collegebesluit aandachtsgroepen van 14 februari 2023		Realisatie tijdelijke huisvesting aandachtsgroepen	6.D.1. Planeconomisch haalbaarheidsstudie 6.D.2. Inrichtingsvoorstel 6.D.3. Bestuurlijk procesvoorstel	J	J BRO Exponent Finance GWB/ De Woonschakel	6.D.1./6.D.2. De planeconomisch haalbaarheidsstudie is uitgevoerd inclusief proefverkavelingen met permanent en tijdelijke woningen. 6.D.3. Het plan van aanpak voor de huisvesting van aandachtsgroepen is op 14 februari 2023 door het college vastgesteld. Op 11 juli 2023 heeft het college het rapport Huisvesting aandachtsgroepen – Locatie De Weijver en andere (referentie)locaties vastgesteld.
	E. Plan van aanpak aandachtsgroepen	Collegebesluit aandachtsgroepen van 14 februari 2023	Tijdelijke en permanente huisvesting van de specifiek genoemde aandachtsgroepen	Verkenning potentiële locaties huisvesting. Haalbaarheid aangewezen locaties.	6.E.1. Bestuursopdracht locatieonderzoek 6.E.2. Planeconomische verkenning potentiële locaties.	J	J BRO Exponent Finance GWB/ De Woonschakel	Zie 6.D.
	F. Diaconieterrein	Raadsbesluit 30 september 2021	Herontwikkeling voor woningbouw, maatschappelijke functies en groen	Op grond van de plannen van Hofmeer en de zorgverleners een doorrekening van de herontwikkeling. Voorstel aan de Diaconie. College adviseren n.a.v. het standpunt van de Diaconie.	6.F.1. Planeconomische doorrekening 6.F.2. Advies o.b.v. doorrekening 6.F.3. Collegeadvies n.a.v. standpunt Diaconie	J J	J J (diaconie) Exponent Finance BRO Hofmeer Zorgverleners	Overgedragen aan het ATW. 6.F.1. Planeconomische verkenning is uitgevoerd 6.F.2. Adviesnota is besproken in het college 6.F.3. Standpunt college is overgebracht aan de Diaconie. Reactie op het laatste voorstel om de grond van het B-veld separaat aan derden te verkopen is op 2 oktober 2023 ontvangen en wordt bestudeerd op de implicaties.

Totaal