

ADVIESNOTA AAN B&W

BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN B&W

Postregistratienummer	22.0018308
Datum	31 oktober 2022
Van	<div style="background-color: black; color: white; padding: 2px;">J</div> Grondgebiedzaken
Onderwerp	Dekking kosten organisatie aanjagen woningbouw
	Nee
Vervolproces	Raadsvergadering Ja, 15 december 2022
Besproken met Portefeuillehouder	Ja, met wethouder H.P.J.M. Ter Veer

Onderwerp

organisatie aanjagen woningbouw

Het college van Burgemeester en Wethouders besluit:

1. Het Plan van Aanpak Versnellen Woningbouw Gemeente Opmeer, zoals toegelicht aan de Gemeenteraad op 13 oktober 2022, vast te stellen;
2. Bijgaand raadsvoorstel voor de dekking van de kosten van het ontwikkelingsteam voor woningbouw ten laste van de reserve Grondbedrijf ter vaststelling voor te leggen aan de Gemeenteraad;
3. Onder voorbehoud van vaststelling door de gemeenteraad van het onder punt 2 genoemde voorstel, één of twee kwartiermakers aan te trekken om binnen zes maanden een ontwikkelingsteam voor woningbouw in te richten en die tevens tot taak krijgen de reeds lopende (woningbouw)plantrajecten verder te brengen.

Adviesnota aan B&W

Inleiding

Dit voorstel betreft het opzetten en inrichten van een ter zake specialistisch ontwikkelingsteam voor het versnellen en realiseren van gebiedsontwikkeling in de gemeente Opmeer en de dekking van de hiermee gepaard gaande kosten. In eerste instantie voor een periode van maximaal vier jaar en met een specifieke gerichtheid op het ontwikkelen van woningbouwlocaties.

In de gemeenteraadsvergadering van 13 oktober 2022 is het Plan van Aanpak Versnellen woningbouw Gemeente Opmeer toegelicht. Dit plan van aanpak is opgesteld naar aanleiding van de motie van 10 november 2021 waarin uw college wordt verzocht om de woningbouwontwikkeling in Opmeer aan te jagen. In het Plan van Aanpak wordt geconstateerd dat in Opmeer meer dan voldoende plancapaciteit (aan harde en zachte plannen en planontwikkelingsmogelijkheden, optellend tot ca. 1.000 woningen) is, maar dat het gevaar van onvoldoende sturing op het feitelijk van de grond komen van woningbouw zeer reëel is. Immers, het ontbreekt aan personele capaciteit en expertise om plannen tot uitvoering te brengen.

Context

Opmeer heeft een aanzienlijke woningbouwopgave. De gemeente bestaat uit kernen met een eigen gezicht. En met een bijbehorende woningbehoefte en volkshuisvestelijke opgave. We streven 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.

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.

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.

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 nieuwbouwwontwikkelingen 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.

Plan van Aanpak

In het Plan van Aanpak wordt derhalve gesteld dat de gemeente Opmeer de beschikking dient te krijgen over een opgavengericht ontwikkelingsteam dat zich gedurende een aantal jaren specifiek gaat richten op het realiseren van een aantal prioritaire woningbouwontwikkelingen/-projecten en dat beschikt over de vereiste, specifieke ervaring en expertise op het vlak van:

- gebiedsontwikkeling;
- publiek-private samenwerking;
- projectleiding;
- planeconomie; en
- contract- en plan-juridische zaken.

Het ontwikkelingsteam wordt aangesteld met als uitgangspunten:

- Het is onderdeel van de gemeentelijke organisatie;
- Het krijgt huisvesting in het gemeentehuis;
- Het valt onder de normale Planning & Control cyclus;
- Het team wordt zo snel als mogelijk aangesteld. Hiervoor wordt op korte termijn gestart met 1 á 2 kwartiermakers die het team organisatorisch voorbereiden en inbedden in de gemeentelijke organisatie en daarnaast starten met de lopende projecten die prioriteit hebben;
- Het team is een continue team voor een periode van naar verwachting 4 jaar. Van de leden van het team wordt verwacht dat zij deze periode lid er van blijven;
- Op basis van tussenevaluaties wordt besloten het team langer dan wel korter te behouden;
- De gemeenteraad wordt per kwartaal ingericht over de resultaten en vorderingen, via een informatiebrief dan wel fysieke informatiebijeenkomst.

Beoogd maatschappelijk effect

Voorzien in de maatschappelijke behoefte aan woningen. .

Argumenten

1.1 Plan van Aanpak Versnellen Woningbouw Gemeente Opmeer

In de collegevergadering van 4 oktober 2022 is het eerste concept van het Plan van Aanpak Versnellen Woningbouw in de gemeente Opmeer behandeld en zijn de opmerkingen verwerkt in het definitieve Plan van Aanpak. Deze definitieve versie is verwerkt in de presentatie, welke in de beeldvormende bijeenkomst van 13 oktober aan de raad is toegelicht. Door het vaststellen van dit Plan van Aanpak wordt de basis gelegd voor de oorspronkelijke opgave van het ontwikkelingsteam.

1.2 Dekking van de kosten voor een ontwikkelingsteam ten laste van het Grondbedrijf

Volgens paragraaf 7 in de Begroting 2022 is grondbeleid is één van de middelen voor onze gemeente om de ruimtelijke doelstellingen te verwezenlijken, op het gebied van onder meer volkshuisvesting, bedrijfshuisvesting, natuur en groen, infrastructuur en maatschappelijke voorzieningen. Volgens dit grondbeleid kan de gemeente actief sturing geven aan de kwaliteit van de ruimtelijke ontwikkeling. Door het instellen van een ontwikkelingsteam voor gebiedsontwikkeling woningbouw wordt hieraan invulling gegeven. Daarnaast biedt actief grondbeleid de mogelijkheid van volledig kostenverhaal. Op basis van dit beleid en onder de voorwaarde dat de dekking vanuit de reserve Grondbedrijf ten minste wordt terugverdiend uit de woningbouwplannen, kan deze reserve grondbedrijf worden ingezet voor de bekostiging van het ontwikkelingsteam.

1.3 De ambtelijke organisatie dient te worden versterkt op het vlak van woningbouw

De sleutel tot het versnellen en realiseren van woningbouw ligt daarmee niet in het niet beschikken over voldoende plannen en planlocaties, maar in de beschikbaarheid van het werkapparaat om deze plannen uit te voeren respectievelijk uitgevoerd te krijgen. Door het aanstellen van één of twee kwartiermakers kan op korte termijn werk worden gemaakt van het oprichten en inrichten van een ontwikkelingsteam en tegelijkertijd het verder brengen van de lopende woningbouwplannen.

Kanttekeningen

1.1 Nadere keuze in de positie van het ontwikkelingsteam

Opname van het ontwikkelingsteam binnen de gemeentelijke organisatie heeft als voordeel dat de betreffende menskracht en expertise structureel deel gaan uitmaken van het gemeentelijke apparaat. De vraag of het mogelijk zal zijn de betreffende functies op het vereiste niveau in het functie- en loongebouw van de gemeente op te nemen en of het in de huidige arbeidsmarkt haalbaar zal zijn om dit soort experts -en binnen zeer afzienbare tijd- als ambtenaar aan te trekken, zal echter nog beantwoord moeten worden. Nadat de gemeenteraad akkoord is met de investering wordt voor de inrichting van het team een voorstel opgesteld over de invulling met externe inhuur, medewerkers in dienstverband dan wel een combinatie hiervan. Daarbij worden de voor- en nadelen afgewogen waarbij de uitgangspunten gelden, dat het team onderdeel is van de gemeentelijke organisatie, continuïteit gewaarborgd is en de govenrance goed georganiseerd.

Wettelijk kader

Met het voorliggende besluit en het onderliggende Plan van Aanpak versnelling woningbouw gemeente Opmeer wordt uitvoering gegeven aan de gemeenteraadsmotie van 10 november 2021, waarin uw college wordt gevraagd een Plan van Aanpak op te stellen voor het aanjagen van woningbouw met daarin specifieke 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 ouderenhuusvesting.

Burgerparticipatie

Niet van toepassing op dit advies.

Financiën

De kosten voor de kwartiermaker(s) voor een periode van zes maanden bedragen € 150.000 exclusief BTW (op basis van tweemaal 2,5 dag per week).

De kosten voor het ontwikkelingsteam (vooralsnog samen te stellen uit een senior gebiedsontwikkelaar (2-3 dagen per week), een projectleider (2-3 dagen per week) en een planeconoom (1-2 dagen per week) worden geraamd op € 537.500 000 exclusief BTW per jaar (geïndexeerd € 2,2 miljoen voor een periode van 4 jaar).

De voorfinanciering van de te maken kosten wordt ten laste gebracht van aanwezige financiële reserve in het Grondbedrijf. Zulks onder de randvoorwaarde dat de aldus "onttrokken" middelen minimaal zullen worden teruggestort uit de ontwikkelingsopbrengsten en/of dekkingsbijdragen van de woningbouwplannen waaraan wordt gewerkt door het ontwikkelingsteam/de gemeente.

De dekking wordt verkregen door een combinatie van:

- De opbrengsten uit de grondexploitaties die onderdeel zijn van de gebiedsontwikkelingen;
- De opbrengsten uit de gebiedsontwikkelingsorganisatie Hoogwoud-Oost;
- Het verhalen van kosten middels te sluiten anterieure overeenkomsten in het kader van private woningbouwprojectontwikkeling.

De verwachting is dat deze opbrengsten de geraamde kosten ruimschoots dekken.

Via de P&C cyclus wordt sturing gegeven aan de uitgaven en inkomsten en vindt de risico-inschatting plaats op basis waarvan bijsturing kan plaats vinden.

Communicatie

Door middel van inhoudelijke voortgangsrapportages en/of informatiebijeenkomsten wordt de gemeenteraad periodiek – voorgesteld wordt per kwartaal – geïnformeerd over de voortgang van de (woningbouw)planontwikkeling.

Uitvoering

Het streven is er op gerichte de kwartiermaker(s) aan te trekken per 1 januari 2023.

De ambitie is om op 1 juli 2023 het hele ontwikkelteam te hebben aangesteld.

Bijlagen

Notitie Ontwikkelingsteam Gebiedsontwikkeling Opmeer van 3 november 2022.