

Raadsvoorstel

Onderwerp

Versnelling van de woningbouw

Begrotingswijziging

Ja

Datum raadsvergadering

30 mei 2023

Portefeuillehouder

F.W.H. van Liempdt

Organisatie onderdeel

Ruimtelijke Regie en Ontwikkeling

E-mail opsteller

tom.verkammen@stichtsevecht.nl

Telefoonnummer opsteller

+31346254763

Registratie nummer

239744

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld Besluit

1. Impuls geven aan de woningbouwversnelling.
2. Hiervoor maximaal €1.405.000 structureel beschikbaar stellen voor de versterking van de formatie en de aanbesteding ingenieursdiensten.
3. Dit bedrag dekken uit de inkomsten uit kostenverhaal – zijnde 70% van het totaal van de verhaalbare kosten – door deze in de begroting op te nemen als structurele inkomsten.
4. De 8^e begrotingswijziging van 2023 vast te stellen.

Samenvatting

Er is een krapte op de woningmarkt. Door de grote druk op de woningmarkt zijn woningen voor starters en mensen met een modaal inkomen onbetaalbaar en is er een lange wachtlijst voor sociale woningen. In de door de raad vastgestelde Omgevingsvisie hebben we aangegeven dat onze ambitie is om tot 2030 4.500 woningen te realiseren om zo de druk op de woningmarkt te verlichten.

Om bovenstaande ambitie te kunnen waarmaken dient de projectorganisatie versterkt te worden. Hierdoor kan efficiënter en professioneler worden gewerkt aan de verschillende woningbouwprojecten. Dit gaan we doen vanuit een driesporenstrategie. Om dit waar te maken is extra budget noodzakelijk.

Bijlagen

1. 8e Begrotingswijziging 2023 (Versnelling van de woningbouw)

Doel en beoogd maatschappelijk effect

In het coalitieakkoord 'Bouwen aan een sterk fundament voor Stichtse Vecht' is één van de opgaven voldoende betaalbare en passende woningen. In de door de gemeenteraad vastgestelde Omgevingsvisie is de ambitie uitgesproken om tot 2030 4.500 woningen te bouwen. In de huidige planning zijn 4.350 woningen opgenomen. De 'zachte' plancapaciteit omvat nog eens 900 woningen.

Om invulling te geven aan deze ambitie wordt een meerledige aanpak gevolgd:

- Organisatorisch

We hebben een bestuurlijke Taskforce Wonen ingesteld, waarin periodiek de voortgang op lopende projecten wordt gemonitord en indien noodzakelijk wordt bijgestuurd. Ook worden nieuwe initiatieven beoordeeld. In dat kader werken wij nog aan een 'entreetoets' aan de hand waarvan wij nieuwe initiatieven op de kansrijkheid gaan beoordelen.

Daarnaast versterken wij het projectmatig werken. Op korte termijn introduceren wij een eenduidige manier van projectmatig werken voor betrokken medewerkers.

- Kaderstelling en randvoorwaarden

Veel initiatieven komen vanuit de markt; woningbouwcorporaties en ontwikkelaars met (grond)posities melden zich bij de gemeente. Als gemeente hebben wij dan veelal een faciliterende en regisserende rol. Naast de reguliere publiekrechtelijke besluitvormingsprocessen gaat veel tijd gemoeid met het tot overeenstemming komen met deze corporaties en ontwikkelaars over de gemeentelijke beleidsdoelstellingen (wonen, mobiliteit, duurzaamheid, stedenbouw etc.) en de daarmee gemoeide kosten(verdeling).

Door vooraf meer helderheid te geven over belangrijke kaders en beleidsdoelstellingen, verkorten en vergemakkelijken wij het onderhandelingsproces over deze beleidsdoelstellingen. Ontwikkeling van woningbouwlocaties blijft niettemin een langdurig proces.

Onlangs stelden wij de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR) vast; op dit moment werken wij aan een Handleiding Kabels en Leidingen, de actualisatie van de Woonvisie met bijbehorende woningbouwprogramma en een aangepaste Nota Kostenverhaal. Ook bereiden wij de bestuurlijke discussie over gebiedsvisies voor.

Daarnaast gelden uiteraard wettelijke eisen en duurzaamheidseisen (Nul op de Meter (NOM) en Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG)).

- Versterken organisatie

De organisatie is niet toegerust op de huidige projectenportefeuille; zowel capaciteit als deskundigheid zijn ontoereikend om de lopende projecten voortvarend te draaien. Om dit te verbeteren hanteren wij een driesporenstrategie:

Spoor 1 inzetten op volledige vaste bezetting van de huidige formatie en de vaste formatie structureel uitbreiden met 12,78 fte. De knelpunten in de huidige organisatie zijn deels te wijten aan de huidige arbeidsmarkt. Door vol in te zetten op aantrekken van vast personeel beperken wij de kosten en verminderen wij inefficiënties en verspilling. Terugdringen van inhuur en vergroten van de vaste bezetting is bovendien in lijn met het coalitieakkoord.

Spoor 2 flexibel inzetbare deskundigheid organiseren door raamovereenkomsten met Ingenieursbureaus aan te gaan. Hier kunnen concrete diensten (geen personeel) worden afgenomen, als de beschikbaarheid of deskundigheid binnen de organisatie ontbreekt. Ook nu maken wij veel gebruik van ingenieursdiensten voor reguliere werkzaamheden. Met deze aanbesteding verruimen wij onze mogelijkheden. Deze aanbesteding vermindert ook een groot deel van de onrechtmatigheid op inkoop en aanbestedingen.

Spoor 3 inhuur niet volledig uitsluiten, maar dan wel uitgaan van robuuste inzet. Hierbij wordt ingezet op langdurige en substantiële inhuur op concrete projecten.

Voorliggend voorstel gaat over het laatste punt: het versterken van de organisatie.

Relatie met bestaand beleid en regelgeving

Dit raadsvoorstel sluit aan bij de ambities zoals opgenomen in de Omgevingsvisie, Woonvisie, Woondeal en het coalitieakkoord met betrekking tot het realiseren van de woningbouwopgave binnen de gemeente. Daarnaast biedt de 'Leidraad Inrichting Openbare Ruimte' (LIOR) kaders voor de woningbouwontwikkeling. Ten slotte heeft onder andere de Nota Kostenverhaal i.r.t. artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro) invloed op de uitvoering van het raadsbesluit.

Argumenten

1. Woningbouw is speerpunt in het coalitieakkoord 2022-2026.

De bouw van woningen is een belangrijk onderdeel uit het coalitieakkoord. Om passende woningen voor iedereen mogelijk te maken, staat het bouwen van voldoende (betaalbare) woningen bovenaan de prioriteitenlijst.

Mede door middel van de drie-sporen-strategie geven wij uitvoering aan deze opgave. Door nu te versnellen verkorten wij de doorlooptijd van projecten en pakken wij woningbouwprojecten vanuit de 'zachte' plancapaciteit eerder op.

2. *Verstevinging structurele formatie is noodzakelijk om beoogde ambities te behalen.*

Om de huidige woningbouwprojecten te realiseren is het noodzakelijk - naast het op orde brengen van de bezetting - de huidige formatie uit te breiden. Daarmee is het mogelijk om de ambities zoals opgenomen in de Omgevingsvisie en het coalitieakkoord waar te maken. Deze extra formatie is nodig binnen verschillende disciplines. Hiermee bouwen wij aan een professionele projectorganisatie die aan de ene kant eigen projecten zoals bijvoorbeeld Zogwetering en Zuilense Vecht zelf uitvoert en aan de andere kant externe projecten faciliteert, regisseert, begeleidt en toetst.

3. *Dit minimale budget is benodigd voor de gewenste versteving van de organisatie en betreft een kostenneutrale investering.*

Ingezet wordt op een vaste formatie (spoor 1) met een kleine flexibel schil voor opvang van pieken of discontinuïteiten (spoor 3).

Tegenover deze uitgaven vooronderstellen wij inkomsten uit anterieure overeenkomsten, exploitatieplannen of grondexploitaties.

4. *De Wet ruimtelijke ordening biedt gemeenten de mogelijkheid een bijdrage te vragen voor investeringen/kosten van een ruimtelijke ontwikkeling.*

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.12 e.v.) zijn wij verplicht de kosten die de gemeente maakt bij gebiedseigen, bovenwijkse en plan overstijgende gemeentelijke investeringen door te berekenen aan de initiatiefnemer/ontwikkelaar.

Ook kan dus een bijdrage worden gevraagd voor de (organisatie)kosten van een ruimtelijk orderingsinitiatief. In de Nota Kostenverhaal hebben wij vastgelegd hoe wij deze kosten verhalen; de Nota heeft wel aanpassing als gevolg van dit besluit.

Kanttekeningen

1. Momenteel zien we een kentering in de bouwproductie.

Volgens het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) stagneert de bouwproductie. De stagnatie kan tot gevolg hebben dat projecten vertragen of stilvallen; wij dienen wellicht opnieuw te onderhandelen over de programmering en het kostenverhaal. Het proces kan dus arbeidsintensiever worden zonder dat alle kosten worden verhaald. Daarentegen kan de stagnatie wel tot gevolg hebben dat de spanning op de arbeidsmarkt afneemt en wij gemakkelijker personeel aantrekken.

2. De beoogde verhaalbaarheid is ambitieus en vraagt om discipline van gemeentelijke zijde om aan te tonen dat de beoogde kosten ook daadwerkelijk zijn gemaakt.

Wij gaan uit van maximaal 70% verhaalbaarheid van de (interne) kosten; dit vraagt aanpassing van de interne werkprocessen en discipline om scherp te zijn op verspilling van tijd; de 'entreetoets' voorkomt dat wij te vaak achter hetzelfde 'proefballonnetje' aanlopen.

Op dit moment hebben we ook nog te maken met lopende anterieure overeenkomsten. Hierdoor zal in het begin de beoogde verhaalbaarheid niet direct maximaal zijn.

Communicatie

Naar aanleiding van het collegebesluit is via de nieuwsbrief en door middel van een persbericht aangegeven dat de gemeente verder invulling geeft aan de ambities uit het coalitieakkoord en fors inzet op het versnellen van de woningbouw.

Financiën, risico's en indicatoren

Wij hanteren bij de onderbouwing van het gevraagde budget de volgende uitgangspunten:

- De bijgevoegde projectenportefeuille, zoals besproken in de informatieve commissie van 31 januari jl., is leidend geweest bij de onderbouwing van de extra capaciteitsclaim van 12,78 fte voor de woningbouwversnelling.
- Voor het realiseren van de woningbouwopgave zal voor meerdere jaren sprake zijn van woningbouwprojecten.
- Wij zetten in op volledig vaste bezetting (spoor 1) en hanteren voor 3 fte. dubbel tarief om piekdrukke en fricties op te vangen (vertrek personeel, vacatures, ziekte etc.) (spoor 3). Het benodigde aanvullende budget voor (12,78 fte, waarvan 3 fte inhuur) bedraagt € 1.405.000. Het risico bestaat dat we vanwege de huidige arbeidsmarkt een hoger aandeel van de capaciteitsclaim moeten inhuren, waarbij we de hogere kosten voor inhuur niet volledig in rekening kunnen brengen bij projectontwikkelaars. De kosten bij volledige inhuur van 12,78 fte bedragen € 2.275.000 (risico op hogere lasten bedraagt € 870.000).
- Wij gaan uit van 70% verhaalbaarheid van de directe kosten op basis van het wettelijk instrumentarium. Tegenover de inzet van huidig personeel ramen we in de begroting op dit moment € 95.000 aan opbrengsten in de begroting. We verantwoorden alleen de werkelijke opbrengsten in de jaarrekening. Dit betekent feitelijk dat wij 7,22 fte (€ 643.000) loonsombudget volledig inzetten op projecten, waar wij nu geen inkomsten voor begroten; dit benadert redelijk de reële situatie. De totale kosten huidige personeel plus capaciteitsclaim bedragen € 2.143.000. Uitgaande van 70% verhaalbaarheid verhalen we hiervan € 1,5 miljoen op ontwikkelaars en corporaties.

- Flexibele inzet zal hoofdzakelijk plaatsvinden doordat wij diensten afnemen van ingenieursdiensten (spoor 2); er blijft evenwel sprake van communicerende vaten: minder bezetting op vast personeel, betekent meer afnemen van diensten of inhuren. Dit is een risico wordt opgenomen in de risicoparagraaf en jaarlijks wordt gemonitord en over gerapporteerd in de Bestuursrapportage.
- De kosten voor de robuuste inhuur als bedoeld in spoor 3 begroten wij niet op voorhand; Dit spoor zetten wij uitsluitend in als wij met initiatiefnemer 100% vergoeding over deze hogere kosten overeenkomen. In de Bestuursrapportage verantwoorden wij in de prognose over de hogere kosten en opbrengst en verwerken een budget neutrale begrotingswijziging.

De kosten en opbrengsten voor projecten met anterieure overeenkomsten verantwoorden wij op grond van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) rechtstreeks op de balans onder de overlopende activa/passiva verantwoord, afhankelijk van de situatie of wij voorfinancieren of dat ontwikkelaars al voorschotten hebben betaald. De interne capaciteit zal hieraan worden toegerekend.

In de begroting ramen wij de extra kosten en opbrengsten van dit voorstel netto op het taakveld aan de kostenkant. Dit bestaat echter uit twee budgetten:

- Kosten loonsom/inhuur
- Balansboekingen voor verhaalbare kosten (negatieve last)

Daarmee voorkomen wij overschrijdingen op de loonsom, omdat de kosten - zoals tot nu gebruikelijk - niet werden geraamd.

Risico's

Arbeidsmarkt

De arbeidsmarkt is nog steeds krap en veel gemeenten vissen in dezelfde vijver. Mochten wij ondanks de financiële impuls en gerichte wervingscampagne toch onvoldoende mensen aantrekken, dan zijn we genoodzaakt op dezelfde voet door te gaan. De meerkosten op de loonsom als gevolg van deze arbeidsmarktomstandigheden brengen wij dan ten laste van de € 1.750.000, opgenomen in begroting 2024 voor niet in te vullen vacatures en/of ten laste worden gebracht van het weerstandsvermogen. Dit geldt uitsluitend als de sporenstrategie onvoldoende soelaas biedt.

Kentering in bouwmarkt zet echt door

Als de bouwproductie stil valt omdat ontwikkelingen niet meer rendabel zijn, vanwege hoge (rente)kosten en andere belemmeringen (stikstof etc) dan vallen de inkomsten weg. Voor de 'overbezetting' moet dan een goede oplossing worden gevonden. Mogelijk gaat dit gepaard met frictiekosten.

14 maart 2023

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht

wnd. Gemeentesecretaris
drs. M.J.J. Rommers

Burgemeester
drs. A.J.H.T.H. Reinders