

Memo

Aan: College van B&W

Cc: Thomas van Rijbroek, Popke Popkema, André Putker

Van: Harm Leijssen

Datum: 9 december 2020

Kenmerk:

Onderwerp: *Versnelling woningbouw Oude IJsselstreek: de volgende stap*

Inleiding

Begin 2020 is de opdracht geformuleerd over de versnelling van de woningbouw in de Oude IJsselstreek. Deze opdracht is een verdere uitwerking op basis van de kaders uit de regionale en lokale kwaliteitscriteria. De doelen en resultaten van de bestuursopdracht zijn als volgt samen te vatten:

Doelen

- Vermindering van de 'mismatch' op de woningmarkt; bouwen naar behoefte
- Evenwichtige spreiding van nieuwbouwplannen over de gemeente; in elke cluster mogelijkheden
- Bieden van perspectief voor leegstaand vastgoed, met name in de aanloopstraten en het buitengebied
- Versnellen van proces door dit onder te brengen bij één centraal 'loket'
- Actieve sturing en monitoring van woningbouwprojecten

Resultaten

- Het realiseren van een nieuwbouwproductie van circa 100-150 woningen per jaar tot 2023, met mogelijke verdere uitloop naar 2025
- De 'juiste' woningen worden op de 'juiste' plekken gebouwd

Door recente ontwikkelingen als de versnelde toename van de krapte op de woningmarkt, de toestroom van woningzoekenden uit het westen, de toenemende vraag van ondernemers voor geschikte woonruimte voor de werknemers is het noodzakelijk en ook zeer gewenst om ons beleid m.b.t. tot de versnelling van de woningbouw aan te passen. Daarnaast heeft de raad recent twee moties aangenomen die betrekking hebben op de woningbouwontwikkelingen, namelijk

1. Woningbouw en groen in Oude IJsselstreek
2. Werkbudgetten t.b.v. motie versnellingsimpuls

In deze moties zijn meerdere verzoeken opgenomen aan het college die terugkomen in deze memo.

Kort samengevat: we gaan en willen nog meer versnellen in Oude IJsselstreek met de woningbouw met aandacht voor de locatie!

Deze memo bevat een korte analyse van wat er nu speelt, een voorstel voor wat we willen bereiken en een concrete uitwerking van wat gaan we doen de komende tijd.

Wat speelt er?

Kanteling woningbouwvisie in de Achterhoek: van krimp naar groei

Met het vaststellen van de regionale en lokale kwaliteitscriteria is het woningbouwbeleid gekanteld van het inperken van het nieuwbouwprogramma naar het bouwen voor aangetoonde behoefte. Daarbij geldt het credo 'kwaliteit gaat voor kwantiteit'. In de Achterhoek betekent dit dat met name gebouwd gaat worden voor senioren en voor starters. Voor senioren gaat het daarbij om levensloopbestendige woningen. Als senioren verhuizen naar deze woningen komen door deze *doorstroming* vaak de grotere en daarmee ook duurdere huizen vrij voor bijv. gezinnen. Starters hebben nauwelijks mogelijkheden om betaalbare woningen te vinden in de huidige markt. De urgentie om voor deze doelgroep te bouwen is onverminderd hoog.

De afgelopen jaren is de krapte op de woningmarkt toegenomen. Met name het laatste jaar gaat het snel. De markt (aanbod) droogt helemaal op en door de lage rente kunnen potentiële kopers veel lenen. Door deze ontwikkeling zijn de huizenprijzen flink gestegen (maatstaf o.a. ontwikkeling WOZ-waarde) en de periode dat een woning te koop staat snel gedaald. Er is, mede door gebrek aan betaalbare woningen in het Westen waar de huizenprijzen nog veel sneller zijn gestegen, een beweging ontstaan van woningzoekenden naar o.a. het Oosten van het land. Eveneens is er een nieuwe appreciatie voor 'landelijk wonen' ontstaan, waarin wonen in het 'Oosten' als aantrekkelijk alternatief voor de 'volle steden' wordt gezien. Mogelijk heeft de Coronapandemie dit verder aangejaagd. Het is nog te vroeg om te kunnen aangeven of dit laatste een blijvend effect zal hebben. Dit alles vraagt om een herziening van de woningbouwopgave in Oude IJsselstreek.

Huidige aanbod woningmarkt: zeer krappe markt

We zien een toename van de krapte op de woningmarkt in alle prijssegmenten in Oude IJsselstreek. Op de website Funda (per 5 november 2020) staan in Oude IJsselstreek 56 woningen te koop (incl. appartementen). Verdeeld naar prijsklassen ziet dat er als volgt uit:

Prijsklasse	Aantal woningen
Tot €225.000	12 woningen
€225.000 – €350.000	17 woningen
€350.000 – €450.000	10 woningen
€450.000 – €600.000	8 woningen
> €600.000	11 woningen
<i>Totaal</i>	<i>56 woningen</i>

Huidige beleid en bestuursopdracht: ruimte voor 100 – 150 nieuwbouwwoningen.

Op basis van de vastgestelde kwaliteitscriteria, met zoals hiervoor aangegeven prioriteit voor starters en senioren, is er ruimte voor 100 – 150 nieuwbouwwoningen per jaar tot 2030. In maart 2018 is de spreiding van benodigde nieuwbouw over de kernen als ook de differentiatie in woningtypen in beeld gebracht. De inzet daarbij is dat deze woningen op inbreidingslocaties binnen de woonkernen komen. Bij voorkeur door bestaande (leegstaande) panden in de woonkernen te slopen en ter plekke nieuw te bouwen of deze te verbouwen naar geschikte woonruimte. Op nu nog onbebouwde plekken in de woonkernen kan, mits zorgvuldig ingepast en de locatie is afgewogen, ook nieuwbouw komen.

In het buitengebied is woningsplitsing mogelijk. Ook wordt in ruil voor sloop van lege schuren en stallen nieuwbouw van één of enkele woningen toegestaan. We zien dit als een kans om de kwaliteit van ons buitengebied en daarmee de leefbaarheid in ons buitengebied optimaal te benutten. Het stichten van landgoederen op geschikte plekken in het landschap behoort ook tot de mogelijkheden.

Huidige werkwijze gemeente: proactief, continuïteit en stabiliteit.

Door woningbouwinitiatiefnemers worden we goed gevonden en ook actief benaderd. Dit gebeurt zowel via de website als ook direct in het persoonlijke contact. We gaan voor voldoende woningen en een goede kwaliteit; inzet is de juiste woning op de juiste plaats. Door de criteria die door de raad zijn vastgesteld hebben we goede kaders om de woningbouwinitiatieven te beoordelen.

Op basis van 150 woningen per jaar voldoende realisatiekracht: capaciteit en middelen toereikend
 Zoals geformuleerd in de opdracht van april 2020 zijn er voldoende capaciteit en financiële middelen beschikbaar (incl. de ingehuurde capaciteit) om de 'workflow' van 100 tot 150 woningen per jaar te kunnen behappen t/m 2021. Het vraagt ook veel aandacht om van principeverzoek tot daadwerkelijke oplevering van de woningen te komen. De bijbehorende werkprocessen zijn verder omschreven in de huidige opdracht. Daarbij de opmerking dat het veelal om kleinere projecten gaat van particuliere initiatiefnemers, vaak op inbreidingslocaties. Dit vraagt relatief veel aandacht en tijd. Hoewel misschien arbeidsintensief zijn de kleine projecten wel heel waardevol voor de leefbaarheid van een kern want er komt veel transformatie bij kijken waardoor leegstand aangepakt wordt.

Stand van zaken woningbouwplannen: 481 woningen in nieuwe planning

In totaal zijn er per 1 oktober 2020 nieuwe plannen voor 481 woningen. De verdeling van de oude en de nieuwe plannen per cluster, verhouding van de vraag en aanbod en verdeling naar de verschillende doelgroepen, ziet er als volgt uit:

Oude en nieuwe plannen: 910 woningen:

Cluster	Uift e.o.	Terborg e.o.	V'veld e.o.	Totaal OIJ
Oude plannen	289	68	72	429
Nieuwe plannen	178	171	132	481
<i>Totaal</i>	<i>467</i>	<i>239</i>	<i>204</i>	<i>910</i>

Verhouding tussen vraag en aanbod (plannen): in evenwicht tussen de clusters:

Cluster	Uift e.o.	Terborg e.o.	V'veld e.o.	Totaal OIJ.
Behoeft / vraag	52%	27%	21%	100%
Oude en nieuwe plannen	51%	26%	22%	100%

De nieuwe plannen zijn als volgt verdeeld over de verschillende doelgroepen en de clusters:

Cluster	Uift e.o.	Terborg e.o.	V'veld e.o.	Totaal OIJ.
Starterswoningen	15	66	19	100
Seniorenwoningen	39	51	48	138
Onbekend	124	54	65	243
<i>Totaal</i>	<i>178</i>	<i>171</i>	<i>132</i>	<i>481</i>

Voor meer informatie: zie Rapportage raad voortgang woningbouw, 1-10-2020

Kleine kernenaanpak: intensief en ook succesvol

In meerdere kleine kernen zetten we in op de zogenaamde kleine kernen aanpak. Intensieve trajecten met vaak zeer betrokken dorpsbelangenorganisaties en bewoners. Maar, met resultaat! Het levert concrete projecten op voor de inwoners van de kernen en draagt bij aan de leefbaarheid. CPO t Kuipje in Breedenbroek is daar een voorbeeld van.

Vraag vanuit bedrijfsleven: behoefte aan woningen voor bestaande en nieuwe werknemers

Zowel de industriële kringen als de vijf ondernemersverenigingen in de gemeente hebben aangegeven dat het aanbod van geschikte woningen een van de essentiële randvoorwaarden is om de economische dynamiek en werkgelegenheid te bevorderen.

Vanuit de collega's van het team economie (hierna: EZ) van de gemeente wordt aangegeven dat meerdere bedrijven (nieuwe) werknemers niet of niet goed kunnen huisvesten terwijl de werkgelegenheid in Oude IJsselstreek de afgelopen jaren ondanks de economische crisis met 5% gegroeid is. Er is kortom een gebrek aan geschikte woningen voor de werknemers. Dit speelt met name in het cluster Varsseveld waar de werkgelegenheid de afgelopen jaren zelfs met 22% gegroeid is.

Daarnaast zijn er plannen voor de uitgifte van nieuwe bedrijfslocaties met als resultaat een toename van de vraag naar woningen in Oude IJsselstreek. Recent heeft een onderzoeksbureau in opdracht van de gemeente aangegeven dat op basis van de verwachte nieuwe uitgifte van bedrijfskavels een toestroom gaat ontstaan van nieuwe werknemers.

Een deel van die werknemers zal in Oude IJsselstreek gaan wonen. De inschatting is dat het gaat om een concrete vraag naar minimaal 300 woningen die manifest wordt bij het in gebruik nemen van het VIP (Hofskamp-Oost fase 3)

Sociale huurwoningen: nog geen behoefte aan groei

Woningcorporatie Wonion heeft aangegeven vanuit haar strategisch vastgoedbeleid nog geen aanleiding te zien voor een toename van het aantal sociale huurwoningen. De prioriteit ligt bij het toekomstbestendig en duurzaam maken van de huidige woningvoorraad. Over de kanteling in de woningmarkt gaan we ook met Wonion in gesprek in het kader van o.a. de prestatieafspraken. Waarbij vermeld dient te worden dat de mogelijkheden voor corporaties om nieuw te bouwen beperkt wordt door de Verhuurdersheffing en de investeringen t.b.v. verduurzaming van hun bezit.

Wat willen we bereiken?

Aanpassen kwaliteitscriteria: noodzakelijk voor het formuleren van de nieuwe woningbouw opgave. Door het toepassen van de kwaliteitscriteria zetten we stappen in het opheffen van de mismatch tussen vraag en aanbod. In veel bouwinitiatieven klinkt de behoefte aan woningen voor starters en senioren door. Maar we merken ook dat er meer moet gebeuren.

- We krijgen signalen over behoefte aan meer en betere doorstromingsmogelijkheden. Vaak blijkt dat duurdere 2-kappers en vrijstaande woningen worden gekocht door gezinnen van buiten de gemeente. Hierdoor vissen jongere doorstromende gezinnen in OIJ achter het net. Dit betekent dat we niet alleen meer inzetten op de prioritaire doelgroepen starters en senioren. We gaan ook bouwen voor gezinnen en doorstromers van zowel binnen als buiten Oude IJsselstreek.
- De kwalitatieve vraag van de toestroom van nieuwe werknemers willen we in beeld brengen. Het is zaak daarbij ook de huisvestingsvraag van arbeidsmigranten (zowel shortstay als longstay) mee te nemen.
- Daarnaast ook meer aandacht voor vernieuwende en onderscheidende woonvormen. Daarbij aandacht voor kwaliteit en ook andere woonvormen aanbieden die zich bijvoorbeeld onderscheiden van 'Vinx wijken' elders.

Voor het 'verankeren en funderen' van de nieuwe woningbouwopgave moet een goede onderbouwing worden opgesteld. Dit betekent dat een 'update' van de visie noodzakelijk is en de daarbij behorende kwaliteitscriteria. Alleen dan hebben we, ook juridisch, de ruimte om een flinke ophoging van aantallen woningen (kwantiteit) en uitbreiding doelgroepen (kwaliteit; stijl van de woning, identiteit van de locatie, aandacht voor leefbaarheid en duurzaamheid) te verantwoorden naar o.a. de Raad maar zeker ook Provincie en Rijk.

Mandaat vanuit de Raad en B&W: heldere kaders, uitbreiding bestuursopdracht en vertrouwen!

De Raad zal op basis van goede voorstellen en goed gefundeerd (we willen het zoveel mogelijk ook over feiten hebben) meegenomen gaan worden in de aangepaste en nieuwe doelstellingen en visie m.b.t. woningbouw. Wij willen als organisatie daarom op korte termijn de onderbouwing voor de aanpassing van de woningbouwopgave, de bijbehorende kaders en aangepaste kwaliteitscriteria voorleggen aan B&W en Raad.

Vanuit voor iedereen heldere kaders en kan de organisatie aan de slag om binnen deze kaders te werken aan het behalen van de nieuwe doelstellingen. Via een goede monitoring houden we de Raad op de hoogte van de voortgang. Waar nodig, op basis van o.a. marktontwikkelingen, wordt bijgestuurd.

Realisatiekracht: organisatie die de opdracht aan kan

Zoals aangegeven is er nu voldoende capaciteit en financiële middelen beschikbaar om de 'workflow' van 100 tot 150 woningen per jaar aan te kunnen. Bij een uitbreiding van de 'opdracht' zowel kwantitatief als kwalitatief is een uitbreiding van de capaciteit en de beschikbare middelen bij meerdere disciplines binnen de gemeente (wonen, RO, groen, landschap, milieu, vergunningen e.a.) een absolute voorwaarde. Hier moeten vanuit de Raad dan ook middelen voor worden vrijgemaakt. Daarnaast zullen we intern ook goed moeten kijken of het huidige proces, van intake tot oplevering van de woningen, aangepast c.q. versneld kan worden. Doel blijft om zo snel mogelijk goede woningbouwinitiatieven tot realisatie te brengen.

Dit is trouwens niet alleen de verantwoordelijkheid van gemeente, maar vooral van initiatiefnemers. Zij zijn verantwoordelijk voor zowel het indienen van goede en complete initiatieven als ook om te komen tot realisatie als een plan 'groen licht' heeft gekregen.

Woondeal: overheid werkt en doet mee.

De regio Achterhoek zet via de thematafel Wonen & Vastgoed mogelijk in op een Woondeal met de provincie / Rijk. Dit zou Oude IJsselstreek mede kunnen helpen om de nieuwe woningbouwvisie ook daadwerkelijk tot uitvoering te brengen. We zetten zo Oude IJsselstreek en de regio mogelijk echt op de kaart. Hoe en wanneer deze Deal verder wordt uitgewerkt is een taak van de Regio Achterhoek i.s.m. de betrokken gemeenten. Vanuit ander regio's is de ervaring dat dit leidt tot een beschikbaar komen van extra middelen en mogelijke versnelling van de realisatie van de woningbouw.

Onderscheidende woningbouwinitiatieven: waar mogelijk en op basis van marktbehoefte.

Naast de vele reguliere initiatieven gaan we ook op zoek naar de mogelijkheden om onderscheidende woningbouwinitiatieven toe te voegen. Daarbij zetten we in op verschillende doelgroepen zoals ouderen, ondernemers die van huis uitwerken en jonge gezinnen.

Heldere woningbouwstrategie per cluster: maatwerk en flexibel

Per cluster zetten we een strategie op, omdat er per cluster meer kwalitatieve en kwantitatieve toevoegingen gedaan kunnen worden dan wanneer we de woningbouwopgave per individuele kern bekijken.

De vragen die daarbij spelen: wat zien wij als vraag naar woningbouw kwalitatief én kwantitatief per cluster, wat zijn de mogelijke woningbouwlocaties, hoeveel woningen kunnen worden gerealiseerd en welke rol gaat de gemeente daarbij invullen. Daarbij kijken we zowel naar locaties die binnen bestaand bebouwd gebied zijn gelegen (inbreidingslocaties) als daarbuiten (uitleglocaties). Voorwaarde is wel dat ze goed bereikbaar zijn voor het verkeer, er aandacht is voor 'groen', klimaatadaptatie, hittestress, waterberging en dat ze door (her-)ontwikkeling voor woningbouw (naast eventuele andere functies) bijdragen aan ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en vitaliteit van de kern. We zijn al bezig met deze inventarisatie, zowel vanuit ons woonbeleid als vanuit EZ ('plan B').

Een voorbeeld van een strategie per cluster kern is in bijgaand schema te lezen.

	<p>1. Aanjagen Bij deze kernen is er geen concrete ontwikkellocatie voor woningbouw. Hier wordt ingezet op het 'snel' beschikbaar krijgen van een geschikte locatie.</p>
	<p>2. Versnellen Bij deze kernen is er een potentiële locatie beschikbaar, maar moet die locatie nog bestemd worden voor woningbouw. Inzet op 'snel' verkrijgen bouwtitels</p>
	<p>3. Prioriteren Er zijn voldoende locaties voor woningbouw beschikbaar voor de komende 5-10 jaar. Zorg dragen dat niet op alles tegelijk wordt ingezet.</p>
	<p>4. Herijken Er zijn voldoende locaties voor woningbouw beschikbaar de komende 5-10 jaar, maar het programma sluit niet aan op de toekomstige woningbehoefte. Woonprogramma aanpassen c.q. beter laten aansluiten op vraag.</p>

Gemeentelijke locaties: noodzakelijk voor behalen doelen én een economische impuls

Er zal per cluster ook bekeken worden of en welke gemeentelijke locaties ingezet kunnen of moeten worden en wanneer (fasering). Een voorzichtige inschatting is dat wij, om aan de gewenste aantallen van de nieuwe visie te voldoen, ongeveer 30-40% van de woningbouw op eigen gronden moeten gaan realiseren.

Er is een wens om naast het huisvesten van (toekomstige) werknemers ook de bouwbedrijven een impuls te geven door woningen te gaan bouwen op gemeentelijke gronden.

Daarbij twee opmerkingen. Ten eerste zal bij een uitvraag/tender op onze eigen locaties bekeken worden in hoeverre het juridisch mogelijk is om lokale bedrijven een bepaalde prioriteit te geven. Ten tweede is er nog een veel grotere opgave die interessant is voor de lokale bedrijven, namelijk de noodzakelijke en zeer gewenste verduurzaming van de bestaande woningvoorraad. Dit speelt zowel

bij particulieren als bij de woningcorporaties. Als we uitgaan van een bedrag van een gemiddelde investering van €20.000,- per woning bij ongeveer 17.500 woningen in Oude IJsselstreek, ligt hier de komende 10-15 jaar voor zeker 300 tot 350 miljoen euro aan potentieel werk voor veelal lokale ondernemers.

Woningbouwinitiatieven met draagvlak: aandacht voor participatie

Voor meerdere potentiële locaties van zowel de gemeente als marktpartijen speelt betrokkenheid en draagvlak vanuit de bewoners en dorpsbelangenorganisaties een essentiële rol. Bewoners zijn vaak intensief betrokken bij de ontwikkeling van hun woonomgeving en hebben daar een duidelijke mening over. Om tot ontwikkeling te komen van voldoende en geschikte woningbouwlocaties is vanaf het eerste idee of wens een krachtig participatieproces echt noodzakelijk. Zo ontstaan woningbouwinitiatieven met draagvlak en die ook invulling geven aan de vaak persoonlijke wensen en behoeften van onze bewoners. Daarbij moeten we ook oog hebben en houden voor de wensen van potentiële bewoners van buiten onze gemeente of de Achterhoek.

Sociale huurwoningen: in gesprek over toename vraag

We gaan met Woningcorporatie Wonion in gesprek over de nieuwe ontwikkelingen in de woningmarkt. Samen kennis en inzichten delen. Dit krijgt een plek in de nieuwe prestatieafspraken voor 2021.

Samenwerking met betrokken partners: we kunnen het niet alleen.

We gaan de nieuwe uitdagingen in de woningmarkt graag aan in samenwerking met onze belangrijkste partners. Dit zijn Wonion, particuliere initiatiefnemers, Provincie, Regio Achterhoek, projectontwikkelaars, Rijk en beleggers/investeerdere. Vanuit de zo gewenste snelle realisatie van woningen doen we ook een beroep op de marktpartijen. We zoeken elkaar op en gaan voor de versnelling waar mogelijk.

Wat gaan we daarvoor doen?

Bijgaand een samenvatting van de aanpak en planning van verschillende onderdelen die nodig zijn om te komen tot een verdere uitwerking van de woningbouwopgave en de gewenste realisatiekracht.

Werken met feiten: heldere onderbouwing nieuwe woningbouwopgave

We hebben inmiddels aan het onderzoeksbureau Companen opdracht gegeven voor een onderzoek. Dit onderzoek moet een goed fundament leggen onder de extra behoefte die wij hiervoor benoemd hebben. Mogelijk werken met 2 of 3 scenario's: laag, midden en hoog. Zodat flexibel ingespeeld kan blijven worden op toekomstige ontwikkelingen. Naast de kwantiteit ook aandacht voor de kwaliteit in dit onderzoek: op welke doelgroepen gaan we ons richten, welke prijsklassen, soort woningen et cetera.

<i>Wie:</i>	Popke Popkema, Thomas Rijbroek, Harm Leijssen, Companen
<i>Wanneer gereed:</i>	Januari 2021

Aanpassing en aanvulling huidige set van kwaliteitscriteria: selecteren van de beste plannen

Naast de kwantitatieve onderbouwing, zal ook een aanpassing en uitbreiding van de algemene kwaliteitscriteria plaatsvinden. Deze criteria worden zowel ingezet t.b.v. de bestaande als de ook de extra opgave en vormen ook de basis van tenders die we gaan uitzetten voor de ontwikkeling van onze eigen locaties. Daarbij doen we ook de check of deze locaties al gezien worden als park, groen of anderszins emotioneel kunnen worden bij inwoners. Kortom: ze gaan gelden voor alle (nieuwe) woningbouwinitiatieven. Daarnaast is er ook behoefte aan maatwerk: we bekijken per locatie of en hoe we op een zorgvuldige wijze eventueel aanvullende criteria benoemen.

<i>Wie:</i>	Thomas van Rijbroek, Popke Popkema, Harm Leijssen
<i>Wanneer gereed:</i>	Februari 2021 – eerste voorstel April 2021 – definitieve voorstel

Uitwerken woondeal: regionale afstemming en akkoord.

In overleg met de andere gemeenten in de Achterhoek aan de slag om een regionale woondeal te maken met Provincie en het Rijk. We moeten nog kijken wie daar vanuit Oude IJsselstreek een bijdrage aan gaat leveren.

<i>Wie:</i>	Popke Popkema – projectleider vanuit de Achterhoek
<i>Wanneer gereed:</i>	Voorjaar

Uitwerken voorstel participatie: draagvlak en betrokkenheid bewoners

Om bij elk woningbouwinitiatief vanuit de gemeente goed beslagen ten ijs te komen, gaan we een voorstel uitwerken hoe we de participatie vanaf het eerste idee tot aan de oplevering van de woningen gaan aanpakken en organiseren. Hierover is intern al contact met een communicatiespecialist (Karin)

<i>Wie:</i>	Harm Leijssen, Karin Krijt-Garritsen; Popke Popkema,
<i>Wanneer gereed:</i>	Februari 2021 – eerste voorstel Maart 2021 – definitieve voorstel

Inventarisatie locaties: voldoende ruimte voor de woningbouwambities

Deze inventarisatie, die deels al heeft plaats gevonden, afronden. Wat is nodig voor 1.500 woningen binnen de huidige kaders (10 jaar 150 woningen) en waar moeten we op inzetten voor de extra woningen? In de vorm van kaartmateriaal gaan we dit uitwerken incl. tabellen met mogelijke programma's (aantallen woningen) en een eerste voorzet voor een fasering. Bij de uitwerking betrekken we stedenbouwkundigen en planeconomen.

<i>Wie:</i>	Thomas Rijbroek, Team EZ, Tineke Vos, Popke Popkema, Harm Leijssen
<i>Wanneer gereed:</i>	Februari 2021 – eerste voorstel April 2021 – definitieve voorstel

Uitwerking onderscheidende woonmilieus

We gaan ter inspiratie en verdere concretisering verschillende woonmilieus uitwerken in beeld. Hiervoor gaan we de samenwerking aan met stedenbouwkundigen (extern). In de uitwerkingen van het traject 'Oude IJsselzone' is deels al te zien in woord en beeld waar mogelijkheden zijn om woonmilieus toe te voegen. Deze beelden en bevindingen gaan niet alleen ons inspireren. We gaan ze ook inzetten om met onze bewoners in gesprek te gaan en de markt uit te dagen.

<i>Wie:</i>	Harm Leijssen, Popke Popkema, Harm Leijssen, Stedenbouwkundigen
<i>Wanneer gereed:</i>	Februari 2021 – eerste voorstel April 2021 – definitieve voorstel

Realisatiekracht: aandacht voor capaciteit, benodigde middelen en processen

We zorgen ervoor dat we als gemeente voldoende realisatiekracht hebben om alle initiatieven van een eerste idee naar oplevering bouw te brengen. Dit gaan we concreet maken en uitwerken op basis van 1 of 2 mogelijke locaties. Wat betekent dit voor de inzet, financiële middelen en processen binnen de gemeente? Op basis van deze uitwerking kunnen we een beeld krijgen van de totale inzet bij de jaarlijkse woningbouwopgave .

<i>Wie:</i>	Harm Leijssen, Popke Popkema, Rob Gruson, Thomas Rijbroek, Tineke Vos, eventueel sociaal domein
<i>Wanneer gereed:</i>	Februari 2020 – eerste voorstel April 2021 – definitieve voorstel

College en raadsbesluit: in twee stappen naar nieuwe kaders en een helder mandaat

Wij stellen voor om richting B&W en de Raad een 2-trapsraket in te zetten om te komen tot politiek en bestuurlijk draagvlak en definitieve besluitvorming.

De eerste 'trap' is een informele sessie met de commissie fysieke leefomgeving medio februari 2021. Doel van deze sessie is informeren, klankborden, draagvlak creëren en aanscherpen van de geagendeerde voorstellen en zoekrichtingen. We doorlopen met de commissieleden bijgaande agenda. Ter voorbereiding zal de agenda worden voorgelegd aan B&W op 15 december 2020.

Opmerking: in de tussentijd werken we gewoon verder binnen de bestaande kaders aan de realisatie van 100 tot 150 woningen per jaar.

I. Informele werksessie commissie fysieke leefomgeving – februari 2021	
Voorstel agenda:	
1. Stand van zaken lopend traject woningbouw	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Wat heeft de huidige inzet tot op heden opgeleverd?</i>
2. Nieuwe woningbouw opgave	<ul style="list-style-type: none"> • <i>We delen de eerste bevindingen vanuit onderzoek Companen incl. mogelijke onderbouwing en scenario's</i>
3. Aanpassing kwaliteitscriteria	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Op basis van een eerste voorstel: wat hebben we nodig om te sturen op de juiste plannen?</i>
4. Participatie	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Wat verstaan we onder participatie en hoe ziet zo'n proces eruit? Een eerste voorstel van aanpak en uitgangspunten.</i>
5. Mogelijke locaties woningbouw: op basis van kaartmateriaal	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Mogelijke gemeentelijke locaties</i> • <i>Mogelijke locaties derden: inbreiding, transformatie en uitleg</i> • <i>Fasering</i> • <i>Aantallen woningen</i>
6. Realisatiekracht: gewenste capaciteit, processen en benodigde middelen	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Op basis van uitwerking van 1 of 2 grote locaties of een transformatielocatie: wat betekent dit in capaciteit en middelen</i> • <i>Ook aandacht voor de interne processen en de realisatiekracht</i>

Alles wat we ophalen in de informele sessie vormt de basis voor de verdere uitwerking. We krijgen het nodige huiswerk mee van de commissie en gaan aan de slag om voorstellen gereed voor besluitvorming af te ronden. Hiervoor hebben we 2-3 maanden nodig. We werken naar een raadsvoorstel in april. Voorafgaand agenderen we het raadsvoorstel en de daaruit volgende besluiten in maart voor B&W. De agenda voor de raadsvergadering ziet er dan als volgt uit.

II. Raadsbesluiten – April 2021	
Agenda:	
1. Nieuwe woningbouw opgave	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Akkoord op onderbouwing, aantallen, kwaliteit (doelgroepen, prijsklasse, soort woningen et cetera)</i>
2. Aanpassing kwaliteitscriteria	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Akkoord met aanvullende kwaliteitscriteria</i>
3. Participatie	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Akkoord voorstel participatie</i>
4. Voorstel inzet locaties woningbouw	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Akkoord inzet gemeentelijke locaties</i> • <i>Akkoord inzet locaties derden: inbreiding, transformatie en uitleg</i> • <i>Akkoord fasering en indicatie aantallen woningen</i>
5. Realisatiekracht: gewenste capaciteit, processen en benodigde middelen	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Akkoord op voorstel capaciteit en middelen</i>

Vervolg

Op basis van de raadsbesluiten gaan we aan de slag met de verdere invulling en concretisering van de opgaven. Daarbij denken we o.a. aan:

- Aanpassen website t.b.v. indienen woningbouwinitiatieven
- Participatietrajecten in gang zetten
- Tenderprocedures opstarten voor eigen locaties waar woningbouw mogelijk is (o.b.v. goede participatie en heldere uitgangspunten)
- Mogelijke initiatiefnemers benaderen door bijv. uitnodigingsplanologie in specifieke clusters of kernen
- Et cetera.

Bijlagen

Rapportage raad voortgang woningbouw, 1-10-2020