

## Burgemeester en wethouders

**Datum 3025 mei 2023**

### **Onderwerp**

Programmaplan woningbouwimpuls

### **Wij willen**

Voorzien in de kwalitatieve en kwantitatieve woonbehoefte

### **Wij besluiten**

1. Het programmaplan woningbouwimpuls vast te stellen.
2. De raad te informeren aan de hand van de bijgaande raadsbrief.

### **Want**

*1a. Om de doelen uit de woon(zorg)visie 2023-2027 te realiseren is een versnelling van de woningbouwproductie nodig.*

In de woon(zorg)visie staat de ambitie om 750-1000 woningen toe te voegen tot 2030 (inclusief 200 wooneenheden voor arbeidsmigranten). Dit is een verdubbeling ten opzichte van de voorgaande jaren. Om dit doel te halen moeten woningbouwprojecten sneller gerealiseerd worden. In de woon(zorg)visie is daarom opgenomen dat wij inzetten op een woningbouwversneller/versnellingssteam. De wens om een woningbouw(versnellings-)team op te zetten is ook opgenomen in het collegeprogramma "De Wolden geeft Energie!" 2022-2026.

*1b. Het programmaplan geeft sturing aan de versnelling van de woningbouw.*

Het programmaplan bevat een concreet (meetbaar) doel en acties om dit doel te halen. Hiermee geven we sturing aan de versnellingsopgave.

*2a. Door het verzenden van de bijgaande raadsbrief is de raad op de hoogte van het vastgestelde programmaplan.*

### **Maar**

Om de programmadoelen te halen is het noodzakelijk om voldoende ambtelijke capaciteit te hebben voor de uitvoering van de woningbouwinitiatieven. Op dit moment is de ambtelijke capaciteit onvoldoende. De zorg voor voldoende ambtelijke capaciteit is primair de verantwoordelijkheid van de SWO. De SWO heeft een inventarisatie gemaakt van de ambtelijke capaciteit die nodig is om alle ambities in het fysieke domein te realiseren. Er loopt een apart traject om de ambtelijke capaciteit op orde te brengen. De benodigde financiële middelen zijn opgenomen in de kadernota.

Naast de ambtelijke capaciteit zijn stikstof, de Kaderrichtlijn Water en de veranderende marktomstandigheden risico's bij de uitvoering van dit programma. In het programmaplan zijn de risico's omschreven en zijn beheersmaatregelen opgenomen.

### **Achtergrond**

Het doel van het Programma Woningbouwimpuls is de realisatie van de nieuwbouwpoging uit de woon(zorg)visie "Veelzijdig wonen in De Wolden" 2023-2027. Concreet betekent dit de realisatie van 750 – 1.000 woningen in de periode 2023 – 2030 (inclusief 200 wooneenheden voor arbeidsmigranten). Daarbij sturen wij op basis van de

plancapaciteit (harde en zachte plannen). Omdat (landelijk) gemiddeld 30% van de plannen vertraging oploopt of uitvalt is het gebruikelijk om te sturen op 130% plancapaciteit. Dit betekent plannen voor 975 - 1300 woningen.

Om dit doel te realiseren moet de gemiddelde woningbouwproductie per jaar verhoogd met 50-100%. Daarvoor moet de plancapaciteit (hard en zacht) toenemen van 560 woningen naar 975-1300. Tot slot moeten de projecten een stuk sneller gerealiseerd worden.

Om de woningbouw te versnellen zetten wij zowel in op het versnellen van het proces zelf, als het voorkomen en oplossen van knelpunten. Dit doen wij aan de hand van vier programmalijnen:

1. Planning woningbouwprogramma

Hiermee zorgen we voor meer inzicht op de planning, voortgang, knelpunten.

Versnelling: Het inzicht op de voortgang geeft ons de mogelijkheid om tijdig bij te sturen, te prioriteren in projecten (indien noodzakelijk) en de samenhang te verbeteren tussen projecten.

2. Woonkansen

Op dit moment zijn er te weinig plannen voor woningbouw. Met deze programmalijn zorgen we voor voldoende plannen.

Versnelling: Als een plan uitvalt kunnen wij direct doorschakelen naar een nieuw project.

3. Verhelpen en voorkomen knelpunten

Bij vertraging in woningbouwprojecten die impact hebben op het behalen van onze doelstellingen, bieden wij maatwerkoplossingen voor het project. Bijvoorbeeld door de inzet van het expertteam woningbouw van het Rijk, of door het optimaal benutten van beschikbare subsidies (zoals de knelpuntenpot woningrealisatie Drenthe).

Versnelling: vertragingen van de woningbouwprojecten tot een minimum te beperken en effectief te vermijden, door de kernproblemen aan te pakken en proactieve maatregelen te nemen.

4. Optimalisatie en versnelling van het woningbouwproces

Wij nemen belemmerende regelgeving weg, zorgen voor heldere beleidskaders. Een voorbeeld is het beleid voor het splitsen van woningen en de mogelijkheden voor kamergewijze verhuur. Ook zetten wij in op tijdelijke woningen (flexwonen) en transformaties van bestaande gebouwen en optimaliseren het proces ruimtelijke initiatieven.

Versnelling: Hiermee zorgen wij ervoor dat de woningbouwprocessen sneller verlopen.

Het programmaplan bevat een uitwerking van deze programmalijnen met concrete acties.

### **De financiële gevolgen zijn**

In de programmabegroting is voor de jaren 2023-2025 € 180.000 per jaar beschikbaar gesteld voor de woningbouwversnelling. Het programmaplan bevat een begroting, waaruit blijkt hoe wij dit budget inzetten. De begroting van het programmaplan past binnen de beschikbaar gestelde financiële middelen. Het programmaplan heeft geen gevolgen voor de meerjarenbegroting.

### **Alternatieven**

Het programmaplan niet vaststellen. In dat geval ontbreekt het aan een duidelijke doelstelling, afbakening en actieplan om de woningbouw te versnellen.

### **Bijlagen**

1. Programmaplan woningbouwimpuls
2. Raadsbrief