

Programmaplan Woningbouwimpuls De Wolden

Datum 30 mei 2023

SWO De Wolden Hoogeveen, afdeling SBC

Postbus 20, 7920 AA Zuidwolde

Telefoon 14 0528

Fax 0528-378 228

Email gemeente@dewolden.nl

Internet www.dewolden.nl

Inhoudsopgave

Aanleiding en analyse.....	3
A1. Aanleiding.....	3
A2. Analyse.....	3
Doel 6	
B1. Primair.....	6
B2. Secundair.....	6
B3. Uitgangspunten.....	6
Programmaliijnen.....	8
C1. Programmaliijn 1: Planning woningbouwprogramma.....	8
C2. Programmaliijn 2: Woonkansen.....	9
C3. Programmaliijn 3: Verhelpen en voorkomen knelpunten.....	9
C4. Programmaliijn 4: Optimalisatie en versnelling van het woningbouwproces.....	10
Communicatie.....	11
Planning.....	12
Capaciteit en Projectorganisatie.....	13
F1. Projectorganisatie.....	13
F2. Capaciteit.....	14
Risicoanalyse.....	16
G1. Ambtelijke capaciteit.....	16
G2. Stikstof en Kaderrichtlijn Water.....	16
G3. Marktomstandigheden.....	17
Financiële consequenties.....	18
H1. Personele kosten.....	18
H2. Overige kosten.....	18
BIJLAGE 1. Achtergrond analyse	20
BIJLAGE 2. Proces complexe initiatieven	21
BIJLAGE 3. Prioritering procesverbeteringen	23

A. Aanleiding en analyse

A1. Aanleiding

Op 30 maart 2023 is de Woon(zorg)visie “Veelzijdig wonen in De Wolden” 2023-2027 vastgesteld. Hierin staat de ambitie om 750-1000 woningen toe te voegen tot 2030. Dit sluit aan bij de regionale woondeal, die wij in december 2022 tekenden met het Rijk en de provincie. Het grootste deel van de woningen moet de komende 5 jaar gerealiseerd worden. Hierdoor hebben we naast een woningbouwopgave ook een versnellingsopgave. Daarom is in de woon(zorg)visie opgenomen dat we inzetten op een woningbouwversneller/versnellingsteam.

De wens om een woningbouw(versnellings-)team op te zetten is ook opgenomen in het collegeprogramma “De Wolden geeft Energie!” 2022-2026. In de programmabegroting 2023-2026 is hiervoor geld beschikbaar gesteld.

A2. Analyse

In de vorige woonvisie “Een leven lang wonen” 2017-2022 was de ambitie om gemiddeld 88 woningen per jaar toe te voegen. De huidige ambitie van gemiddeld 107 – 143 woningen per jaar is dus een forse toename ten opzichte van de ambitie in de vorige woonvisie.

Aantal gebouwde woningen

De onderstaande tabel geeft het aantal gebouwde woningen van de afgelopen jaren weer. Een overzicht met het aantal gebouwde woningen per dorp is opgenomen in BIJLAGE 1. Hieruit blijkt dat het aantal gebouwde woningen de afgelopen jaren is teruggelopen. Dit komt enerzijds doordat een aantal grotere uitbreidingslocaties een lange doorlooptijd hebben. Daarnaast was op basis van de vorige woonvisie aanvankelijk rekening gehouden met een afnemende behoefte.

Tabel 1: Aantal gebouwde woningen totaal

Jaar	2018	2019	2020	2021	2022	Totaal
Aantal gebouwde woningen	90	94	64	55	46	349

Doorlooptijd woningbouwplannen

Onderstaand figuur geeft het proces voor woningbouw weer. Landelijk duurt het proces voor de bouw van een woning gemiddeld 10 jaar¹. De meeste tijd wordt besteed aan het vinden van een geschikte locatie en het maken van de plannen. De bestemmingsplanprocedure duurt een paar maanden tot 3 jaar (afhankelijk van eventuele beroepsprocedures). De bouwfase duurt gemiddeld 2-3 jaar. De gemeente heeft met name invloed op de eerste fases van het project.

¹ Bron: Ministerie van Binnenlandse Zaken, “Plan van aanpak versnellen processen en procedures woningbouw”, januari 2023.



Figuur 1: Fasering en tijdslijn woningbouwprojecten¹

Het is onduidelijk hoelang dit een woningbouwproject in De Wolden gemiddeld duurt. In De Wolden is er vooralsnog geen eenduidige registratie van de start van een woningbouwproject. Ter indicatie is een analyse gemaakt van de woningen die in 2022 zijn gerealiseerd. De onderstaande figuur geeft (bij benadering) de doorlooptijd per woning en per project. Daaruit valt het volgende af te leiden:

- Er is een grote variatie in doorlooptijd van de projecten.
- De projecten met een kortere doorlooptijd zijn voornamelijk kleinschalige initiatieven waarbij één of enkele woningen worden toegevoegd. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om woningsplitsing of ruimte-voor-ruimte.
- Grotere woningbouwprojecten kennen veelal een langere doorlooptijd. De oorzaak van de langere doorlooptijd wisselt per project, bijvoorbeeld de woningcrisis 2008-2012 (door economische recessie) of de complexiteit van de locatie.



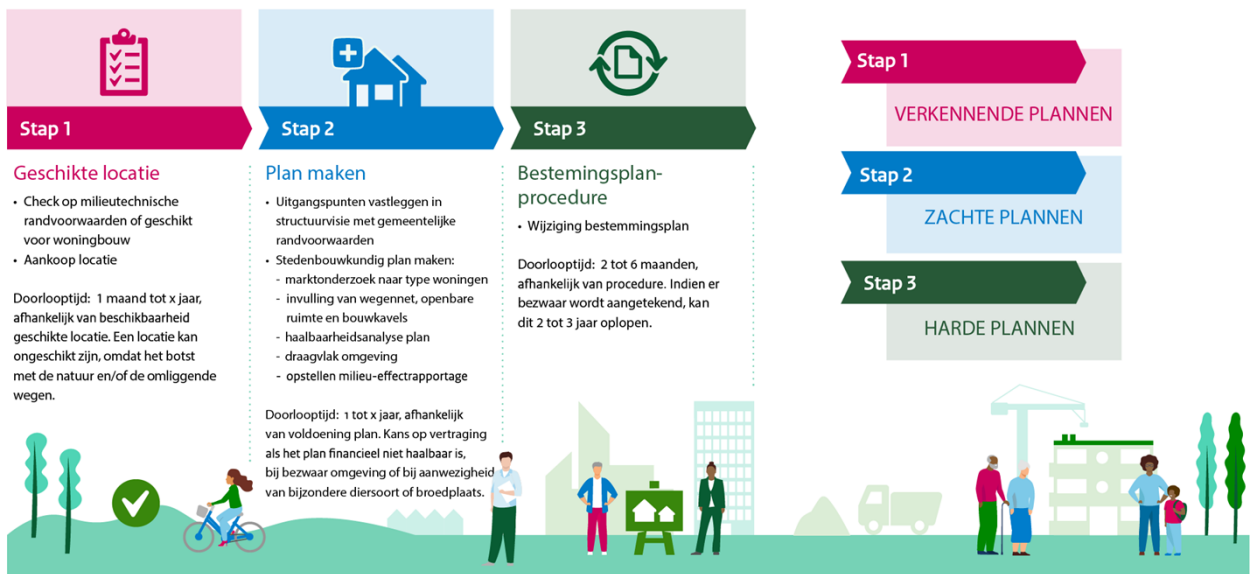
Plancapaciteit

De onderstaande tabel geeft een overzicht van de huidige woningbouwplannen. Een overzicht van de woningbouwplannen per dorp is opgenomen in BIJLAGE 1.

Tabel 2: Plancapaciteit totaal

Aantal woningen	Aantal woningen			Totaal
	Harde plannen	Zachte plannen	Verkenkend	
Aantal woningen	140	420	205	765

Wij maken onderscheid tussen harde plannen, zachte plannen en verkennend. Harde plannen zijn de plannen vanaf de bestemmingsplan- of vergunningprocedure. Deze plannen zijn redelijk zeker. De zachte plannen zijn de plannen vanaf de visievorming fase tot de bestemmings- of vergunningsfase. Deze plannen kunnen nog wijzigen (of uiteindelijk niet doorgaan) en zijn daarom minder zeker. De verkennende plannen zijn de plannen waarvoor wij op dit moment een locatie onderzoek uitvoeren of woningbouw op die locatie haalbaar is. Deze categorie benoemen wij apart omdat het nog onzeker is of hier woningbouw kan plaatsvinden. De aantallen zijn indicatief en onzeker.



Op dit moment werken wij aan ongeveer 75 woningbouwprojecten met in totaal ongeveer 765 woningen.

B. Doel

B1. Primair

Het primaire doel van dit programma is de realisatie van de nieuwbouwoopgave uit de woon(zorg)visie “Veelzijdig wonen in De Wolden” 2023-2027. Concreet betekent dit de realisatie van 750 – 1000 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.

Doel: Realisatie van 750 – 1.000 woningen in de periode 2023-2030 volgens het programma van de woon(zorg)visie.

B2. Secundair

1. Woningbouw in alle kernen

Aanvullend op het hoofddoel realiseren we in ieder dorp in de gemeente De Wolden ten minste één woningbouwplan.

2. Inzicht in de ontwikkelingen

Aanvullend op het hoofddoel maken we de woningbouwontwikkelingen inzichtelijk voor inwoners, dorpsbelangenorganisaties, marktpartijen, ondernemers en raadsleden.

B3. Uitgangspunten

Woon(zorg)visie

De woon(zorg)visie “Veelzijdig wonen in De Wolden” 2023-2027 is leidend bij de uitvoering van dit programmaplan. In de woon(zorg)visie is het volgende woningbouwprogramma opgenomen.

Doelgroepen:

Van de 750-1.000 woningen tot 2030 zijn op gemeenteniveau:

- Minimaal 550 reguliere woningen;
- Minimaal 200 wooneenheden voor arbeidsmigranten;
- Minimaal 50 zorgwoningen voor 24-uurs zorg.

Woningtypen:

Van de 750-1.000 woningen tot 2030 zijn op gemeenteniveau:

- Minimaal 100 woningen bijzondere woonvormen zoals hofjes, CPO-projecten of tiny villa's (10-14%)
- Minimaal 100 kavels beschikbaar voor zelfbouw (10-14%)

Prijssegmenten:

Van de 750-1.000 woningen tot 2030 zijn:

- Minimaal 200 sociale huurwoningen (20-25%), waarvan;
 - o Minimaal 50 sociale huurwoningen in geclusterde woonvormen
- Minimaal 200 koopwoningen in de lagere prijsklassen tot € 275.000, - (20-25%)
- Minimaal 200 koopwoningen in de midden prijsklassen tussen € 275.000, - en € 405.000, - (grens NHG) of middenhuurwoningen met een huurprijs tussen de liberalisatiegrens en € 1.000, - (20-25%)
- Maximaal 100 koopwoningen in de hogere prijsklassen, alle levensloopbestendig en alleen bij grotere ontwikkellocaties of locaties waar herontwikkeling gewenst is en stedenbouwkundig geen andere invulling mogelijk is (>10 in de grote kernen en >5 in de kleine kernen) (boven €405.000,-) (10- 14%)

Regionale woondeal

Op 21 december 2022 tekenden wij de Regionale woondeal Zuidwest Drenthe met het Rijk, de provincie en de gemeenten in de regio. Wij spraken af dat de gemeente een bijdrage levert in de landelijke woningbouwopgave. Wij spannen ons in om tot 2030 minimaal 743 woningen toe te voegen. Daarvan zijn minimaal 421 woningen met een koopprijs <€355.000 v.o.n. en 91 sociale huurwoningen via de woningcorporatie. Deze minimale aantallen passen binnen de bovengenoemde woon(zorg)visie. Het Rijk en de provincie ondersteunen de gemeente met kennis, ambtelijke capaciteit en (financiële) middelen.

C. Programmalijnen

Om de doelen van hoofdstuk B te realiseren moet de gemiddelde woningbouwproductie per jaar verhoogd worden van 70 woningen per jaar naar 107 – 143 wooneenheden per jaar (+50% tot +100%). Daarvoor moet de plancapaciteit (hard en zacht) toenemen van 560 woningen naar 975-1300 (+75% tot +130%). Daarnaast moeten de projecten een stuk sneller gerealiseerd worden. Dit doen wij aan de hand van vier actielijnen:

1. Planning woningbouwprogramma
2. Woonkansen
3. Verhelpen en voorkomen knelpunten
4. Optimalisatie en versnelling van het woningbouwproces

C1. Programmalijn 1: Planning woningbouwprogramma

Huidige situatie

Op dit moment monitoren wij de woningbouwplannen twee keer per jaar. De monitor is met name gericht op de programmering (aantal en type woningen). De voortgang van de projecten wordt per project bewaakt, maar niet centraal geregistreerd. Hierdoor is beperkt zicht op de voortgang en knelpunten. De samenhang tussen de projecten is niet optimaal en prioritering is beperkt mogelijk.

De monitor met woningbouwplannen is niet publiekelijk toegankelijk. Daardoor hebben inwoners, dorpsbelangenorganisaties, marktpartijen en raadsleden geen inzicht in de woningbouwontwikkelingen.

Acties

Om inzicht te krijgen in de knelpunten en tijdig bij te kunnen sturen is het noodzakelijk om een centrale planning van de woningbouwprogrammering te hebben en de voortgang te bewaken. Hiervoor ondernemen wij de volgende acties:

- Opzetten woningbouwplanning, door uitbreiding woningbouwmonitor met:
 - Overzicht planning per project
 - Overzicht voortgang per project
 - Overzicht eventuele knelpunten per project
 - Publiek toegankelijk deel, waarin de openbare plannen zichtbaar zijn.
- Bewaking voortgang aan de hand van een doorlopende actualisatie van de woningbouwmonitor met maandelijkse rapportage.
- Prioritering van projecten (indien noodzakelijk)
- Verbeteren samenhang tussen projecten



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.

C2. Programmalijn 2: Woonkansen

Huidige situatie

Op dit moment is er onvoldoende plancapaciteit. Gelet op de doorlooptijd van woningbouwprojecten moet we de plancapaciteit zo spoedig mogelijk aanvullen. Ook bij eventuele planuitval moet de plancapaciteit direct worden aangevuld.

Acties

- Plancapaciteit uitbreiden tot 975 – 1300 woningen (130% woonambitie). Daarbij houden we rekening met het programma (doelgroepen, woningtypen en prijssegmenten) uit de woon(zorg)visie. Om de plancapaciteit aan te vullen ondernemen wij de volgende acties:
 - In beeld brengen kansrijke ontwikkellocaties.
 - Oppakken nieuwe gemeentelijke ontwikkellocaties.
 - Aanjagen kansrijke ontwikkellocaties door het verleiden en verbinden van eigenaren en ontwikkelaars.
 - Waar mogelijk toevoegen van het aantal woningen bij lopende projecten, door het projectgebied te vergroten of te verdichten.
- Plancapaciteit op peil houden bij planuitval. Zodra een plan uitvalt ondernemen wij de bovengenoemde acties om de plancapaciteit weer uit te breiden tot 975 – 1300 woningen. Op die manier is er altijd voldoende plancapaciteit aanwezig om verdere vertraging te voorkomen.



Versnelling

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

C3. Programmalijn 3: Verhelpen en voorkomen knelpunten

Huidige situatie

De doorlooptijd van woningbouwprojecten wisselt sterk per project. Om de doelstellingen te halen is het noodzakelijk om vertraging binnen het project te voorkomen of op te lossen. De oorzaken van de vertraging zijn zeer divers. Zo kunnen bijvoorbeeld problemen ontstaan in de financiële haalbaarheid, milieubelemmeringen, gebrek aan ambtelijke capaciteit of weerstand vanuit belanghebbenden. Bij ontwikkelingen waarbij de gemeente een faciliterende rol heeft zijn wij voor de voortgang bovendien mede afhankelijk van de ontwikkelaar.

Acties

Om projecten sneller op te harden onderzoeken we per project wat nodig is. We zetten daarbij in op de volgende acties:

- Optimaal benutten van beschikbare subsidies (zoals de WBI subsidie, Regeling Huisvesting aandachtsgroepen, Knelpuntenpot woningrealisatie Drenthe etc.).
- Afspraken met ontwikkelende partijen over de voortgang. De voortgang kan aanleiding zijn om projecten anders te prioriteren (actielijn 1).
- Inhuur van externe expertise bij complexe vraagstukken.
- Inzet van het provinciale Impulsteam Wonen.
- Inzet van het landelijke Expertteam Woningbouw.

- Voldoende ambtelijke capaciteit.
Zie ook de risicoanalyse in hoofdstuk G1. De zorg voor voldoende ambtelijke capaciteit is primair de verantwoordelijkheid van de SWO (lijnmanagement). Dit programma heeft op dat punt alleen een signalerende functie. Vanuit dit programma kan wel externe expertise worden ingehuurd voor concrete opdrachten, om een tijdelijk gebrek aan capaciteit op te vangen. Hiervan kan bijvoorbeeld sprake zijn bij tijdelijke onderbezetting door verloop of uitval van personeel. Daarnaast prioriteren we projecten bij onvoldoende ambtelijke capaciteit.
- Extra communicatie bij gevoelige ontwikkelingen.



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.

C4. Programmalijn 4: Optimalisatie en versnelling van het woningbouwproces

Huidige situatie

Om de doelstellingen te halen is het noodzakelijk om plannen sneller op te harden. Dat wil zeggen: van zachte plannen moeten we sneller harde plannen maken. Harde plannen moeten we sneller realiseren. Een groot deel van de woningbouwprojecten loopt via de lijnsturing. Het huidige proces is omschreven in BIJLAGE 2. Grote ontwikkelingen of ontwikkelingen waarbij de gemeente zelf initiatiefnemer is kennen een projectmatige aanpak. Voor deze ontwikkelingen stellen wij per project een plan van aanpak op.

De meeste invloed kan worden uitgeoefend in de initiatief- en de planfase. Deze fases nemen in de planontwikkeling de meeste tijd in beslag. Bovendien heeft de gemeente in deze fases een actieve(re) rol. De gemeente heeft geen invloed op de snelheid in de bouwfase. Hiervoor zijn wij afhankelijk van de ontwikkelende partijen.

Acties

Om het woningbouwproces te versnellen zetten wij in op de volgende acties:

- Optimalisatie proces ruimtelijke initiatieven. Dit is al een van de speerpunten van de strategische koers van de afdeling Fysieke Leefomgeving binnen de SWO. Daarbij staan wij open voor de input van initiatiefnemers/derden. Verbetervoorstellen prioriteren wij aan de hand van een impact/effort matrix (zie BIJLAGE 3).
- Inzetten op tijdelijke woonruimten (flexwonen) en transformaties van bestaande gebouwen. Hiervoor hoeft het bestemmingsplan niet gewijzigd te worden, maar kan volstaan worden met een vergunning. Hierdoor is de proceduretijd voor dit soort projecten korter.
- Beleid optimaliseren en wegnemen belemmerende regelgeving. Heldere beleidskaders zorgen ervoor dat partijen op voorhand een betere inschatting kunnen maken over de kans van slagen. Voor de gemeente is het eenvoudiger om ontwikkelingen te beoordelen. Hierdoor versnellen we het proces. Een voorbeeld is het beleid voor het splitsen van woningen en de mogelijkheden voor kamergewijze verhuur.



Versnelling

Hiermee zorgen wij ervoor dat de woningbouwprocessen sneller verlopen.

D. Communicatie

In ons streven naar succesvolle oplossingen voor de vier programmalijnen die we eerder hebben genoemd, is goede communicatie belangrijk. We onderzoeken daarom welke rol communicatie kan spelen bij elke actie die we ondernemen. Door middel van een gestructureerde aanpak zorgen we ervoor dat het perspectief van de doelgroep of gebruiker altijd centraal staat.

We beginnen met een grondige analyse van de doelstellingen, het initiatief, de fase en de maatregelen die nodig zijn. Hierbij kijken we naar zowel de interne als externe omgeving, waaronder de actoren, het krachtenveld, de relaties en de betrokkenheid. Op basis van deze analyse ontwikkelen we een communicatiestrategie die gericht is op de specifieke doelgroepen, met als doel een optimale opbrengst te realiseren. Een van de doelgroepen is de gemeenteraad. Het impulsteam zal de gemeenteraad twee keer per jaar informeren over de voortgang. Mochten zich nieuwe ontwikkelingen voordoen die van invloed zijn op de gemeente en dringend aandacht vereisen, dan zullen wij de gemeenteraad tussentijds informeren.

Het kiezen van de juiste strategie is van essentieel belang. Daarom bepalen we zorgvuldig welke benadering we moeten hanteren en welk frame het beste past bij de boodschap die we willen overbrengen. Vervolgens ontwikkelen we een gedetailleerde aanpak die bestaat uit verschillende elementen. Daarbij hebben wij aandacht voor de afstemming tussen de communicatie op projectniveau en (overkoepelend) op het niveau van dit programma.

Een goed verhaal is de sleutel tot succesvolle communicatie. Daarom besteden we veel aandacht aan het luisteren naar onze doelgroep en het geven van antwoorden op hun vragen en behoeften. We ontwikkelen ook een koepelverhaal en bepalen de juiste toon om ervoor te zorgen dat onze boodschap op de juiste manier wordt overgebracht.

Tot slot bepalen we de juiste communicatiemiddelen, de afzender, de kalender en de organisatie van onze communicatie-aanpak. Door deze zorgvuldig te plannen en uit te voeren, kunnen we ervoor zorgen dat onze boodschap op de juiste manier wordt ontvangen en begrepen door onze doelgroep.

E. Planning

De onderstaande tabel geeft een globale planning van de acties uit hoofdstuk C.

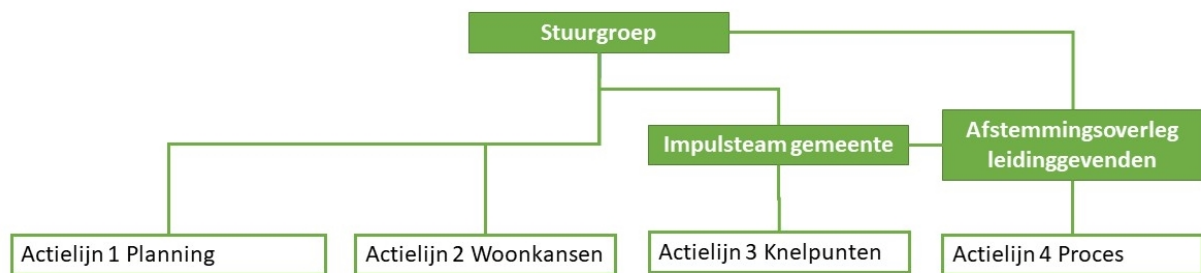
Tabel 3: Globale planning

	2023	2024	2025	2026
Algemeen				
Opzetten programmaplan				
Inrichten projectorganisatie				
Communicatieplan				
Actielijn 1: Planning woningbouwprogramma				
Opzetten woningbouwplanning				
Publiekstoegankelijk deel woningbouwmonitor				
Voortgangsbewaking woningbouwplannen				
Prioritering van projecten				
Verbetering samenhang				
Actielijn 2: Woonkansen				
Plancapaciteit uitbreiden				
Plancapaciteit op peil houden				
Actielijn 3: opharden plancapaciteit				
Benutten subsidies				
Afspraken ontwikkelaars				
Inhuur externe expertise				
Inzet provinciale Impulsteam Wonen				
Inzet landelijke Expertteam Woningbouw				
Voldoende ambtelijke capaciteit				
Communicatie				
Actielijn 4: Optimalisatie en versnelling van het woningbouwproces				
Optimalisatie proces ruimtelijke initiatieven				
Inzet op flexwoningen en transformaties				
Beleids optimalisaties				

F. Capaciteit en Projectorganisatie

F1. Projectorganisatie

De uitvoering van de woningbouwplannen verloopt via de reguliere processen voor ruimtelijke initiatieven en projecten. Vooral nog komt er geen apart team voor de uitvoering van woningbouwinitiatieven. Het opzetten van een apart team voor de uitvoering zou een ingrijpende wijziging van de organisatiestructuur binnen de SWO betekenen. Het overdragen van lopende projecten zou juist voor vertraging zorgen. Bovendien is een apart team kwetsbaarder; bij personeelsverloop of uitval zou meer vertraging ontstaan bij woningbouwprojecten. In plaats daarvan zetten we in op het verbeteren binnen de huidige structuren, aan de hand van een “impulsteam woningbouw”, dat moet zorgen voor het verhelpen van knelpunten en het versnellen van de processen. Hieronder gaan wij daar verder op in.



Stuurgroep

Doel

Afstemming voortgang programmadoelen en actielijnen.

Samenstelling

1. Gerrie Hempen – Prent, Wethouder wonen en ruimtelijke ontwikkeling (bestuurlijk opdrachtgever)
2. Gert Bolkesteijn, Teamleider Fysiek en Projecten SBC (ambtelijk opdrachtgever)
3. Kees Brouwer, Programmaleider woningbouwversnelling

Frequentie

1x per maand

Impulsteam gemeente

Doel

- Verbeteren samenhang projecten
- Oplossen knelpunten
- Procesverbeteringen woningbouwinitiatieven
- Verbeteren samenwerking

Samenstelling

1. Programmaleider woningbouwversnelling
2. Beleidsmedewerker monitoring
3. Communicatieadviseur
4. Projectleider
5. Adviseur planeconomie
6. Adviseur ruimtelijke ordening
7. Adviseur stedenbouw
8. Adviseur grondzaken
9. Adviseur milieu
10. Adviseur vergunningen
1x per kwartaal aangevuld met:
11. Alle woningbouw projectleiders (SBC en grondzaken)

Frequentie

1x per 2 weken

Afstemmingsoverleg leidinggevenden

Doel

- Ambtelijk opdrachtgever procesverbeteringen
- Afstemming ambtelijke capaciteit

Samenstelling

1. Kees Brouwer, Programmaleider woningbouwversnelling.
2. Gert Bolkesteijn, Teamleider Fysiek en Projecten SBC
3. n.t.b, Manager FLO
4. Erik Koerts, Manager FLO
5. Marieke Kroot, Teamleider Vergunningen

Frequentie

1x per maand

F2. Capaciteit

Uitvoering actielijnen

Voor het uitvoeren van de actielijnen uit dit programma is extra ambtelijke capaciteit nodig. Het gaat daarbij om de onderstaande functies. Dit personeel werkt voor de SWO en bedient zowel gemeente Hoogeveen als De Wolden. Hiervoor hanteren wij de vaste verdeelsleutel verdeeld over gemeente Hoogeveen (70,77%) en gemeente De Wolden (29,23%).

Tabel 4: Extra ambtelijke capaciteit uitvoering programmaplan

Functie	Omschrijving	Fte totaal	Fte DW (29,23%)
Programmalleider	- Ambtelijk verantwoordelijk voor de realisatie van de programmadoelen en de uitvoering van de actielijnen.	1 fte	0,29 fte
Monitoring	- Actualisatie plannenlijst woningbouwmonitor.	0,5 fte	0,15 fte
Communicatie	- Externe communicatie inzicht woningbouwontwikkelingen - Interne communicatie uitvoering actielijnen - Communicatie naar raad uitvoering actielijnen	0,5 fte	0,15 fte

Impulsteam gemeente

Het impulsteam vormen we vanuit de bestaande ambtelijke capaciteit.

Tabel 5: Capaciteitsplanning ten behoeve van Impulsteam

Functie	Afdeling	Uren per jaar totaal	Uren per jaar De Wolden (29,23%)
Projectleiding	SBC	90	26
Planeconomie	SBC	90	26
Ruimtelijke ordening	FLO	90	26
Stedebouw	FLO	90	26
Grondzaken	FLO	90	26
Milieu	FLO	90	26
Vergunningen	Dienstverlening	90	26

Uitvoering woningbouwplannen

Voor de uitvoering van de woningbouwplannen moet de reguliere ambtelijke capaciteit op orde zijn. De zorg voor voldoende ambtelijke capaciteit is primair de verantwoordelijkheid van de SWO (lijnmanagement) en verloopt niet via dit programma (zie hoofdstuk G1 F2).

G. Risicoanalyse

G1. Ambtelijke capaciteit

Risico

Om de programmadoelen te halen is het noodzakelijk om voldoende ambtelijke capaciteit te hebben. Op dit moment is de ambtelijke capaciteit onvoldoende.

Beheersmaatregelen

- De zorg voor voldoende ambtelijke capaciteit is primair de verantwoordelijkheid van de SWO (lijnmanagement). 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.
- Een tijdelijk gebrek aan ambtelijke capaciteit (bijvoorbeeld door personeelsverloop of uitval) kan vanuit dit programma worden opgevangen, door het inhuren van externe expertise voor concrete opdrachten.
- Bij langdurig tekort aan ambtelijke capaciteit prioriteren wij woningbouwprojecten.

G2. Stikstof en Kaderrichtlijn Water

Risico

Sinds november 2022 kan de bouwvrijstelling stikstof niet meer gebruikt worden. Dit betekent niet dat er een algehele bouwstop is. Per project moet worden aangetoond dat de bouw geen significante effecten op Natura 2000 gebieden heeft. Afhankelijk van de locatie en het project kan dit ervoor zorgen dat een project niet door kan gaan.

Naast stikstof kan ook de Kaderrichtlijn Water consequenties hebben voor de vergunningverlening van bouwprojecten. De exacte consequenties daarvan zijn vooralsnog onzeker. We volgen deze ontwikkelingen nauwlettend. Indien nodig zetten we ook daarvoor de onderstaande beheersmaatregelen in.

Beheersmaatregelen

- We brengen voor alle projecten in een vroegtijdig stadium in beeld wat de mogelijke belemmeringen zijn.
- Per project onderzoeken we wat nodig is om het project door te laten gaan. Bijvoorbeeld het toepassen van andere bouwmethoden of het salderen.
- We zorgen voor voldoende plancapaciteit. Mocht een project niet uitgevoerd kunnen worden dan hebben we alternatieve ontwikkellocaties.
- We monitoren de ontwikkelingen ten aanzien van het stikstofprobleem.

G3. Marktomstandigheden

Risico

Veranderende marktomstandigheden kunnen de (financiële) haalbaarheid van projecten in de weg staan. De afgelopen periode zijn de bouwkosten en de hypotheekrente snel gestegen. Daardoor staat de financiële haalbaarheid van een aantal projecten onder druk. Dit kan leiden tot uitval van plannen. Vooral nog gaan wij ervan uit dat dit voor een tijdelijke dip in de woningbouwproductie kan zorgen. De verwachting is dat de bouwkosten op termijn dalen. Bij nieuwe ontwikkelingen kunnen wij bovendien vooraf rekening houden met de hogere bouwkosten en hypotheekrente.

Beheersmaatregelen

- We brengen voor alle projecten in een vroegtijdig stadium in beeld wat de financiële haalbaarheid is.
- Per project onderzoeken we wat nodig is om het project door te laten gaan. Bijvoorbeeld het aanpassen van de woningtypologie.
- We zorgen voor voldoende plancapaciteit. Mocht een project niet uitgevoerd kunnen worden dan hebben we alternatieve ontwikkellocaties.
- We monitoren de marktontwikkelingen.

H. Financiële consequenties

In de Bestuursrapportage 2022 is €60.000 beschikbaar gesteld voor de woningbouwversnelling. Dit bedrag is onbenut en overgeheveld naar 2023. In de programmabegroting is voor de jaren 2023-2026 € 180.000 per jaar beschikbaar gesteld voor de woningbouwversnelling. De onderstaande tabel geeft een overzicht van de beschikbare middelen en de verwachte kosten.

Tabel 6: Overzicht beschikbare middelen en kosten

	2023	2024	2025	2026
Middelen	€ 240.000	€ 180.000	€ 180.000	-
Personele kosten	€ 59.000 -	€ 59.000 -	€ 59.000 -	-
Overige kosten	€ 181.000 -	€ 121.000 -	€ 121.000 -	-

H1. Personele kosten

Voor de uitvoering van dit programma is extra ambtelijke capaciteit nodig (zie hoofdstuk F2). Dit personeel komt in dienst van de SWO en werkt voor zowel gemeente De Wolden als gemeente Hoogeveen. De jaarlijkse kosten voor het personeel worden volgens de vaste verdeelsleutel verdeeld over gemeente Hoogeveen (70,77%) en gemeente De Wolden (29,23%). De onderstaande tabel geeft een overzicht van de personele kosten.

Tabel 7: Jaarlijkse personele kosten

Functie	Personele kosten totaal	Personele kosten De Wolden (29,23%)
Programmaleider (1 fte)	€ 121.000	€ 35.000
Monitoring (0,5 fte)	€ 35.000	€ 10.000
Communicatie (0,5 fte)	€ 47.000	€ 14.000
Totaal	€ 203.000	€ 59.000

H2. Overige kosten

De overige beschikbare middelen (ongeveer € 121.000 per jaar) zetten we in voor incidentele bijdragen om de woningbouw te versnellen. Het gaat daarbij onder andere om:

- Communicatie
- Inhuur externe expertise voor:
 - o Verkenning kansrijke ontwikkellocaties
 - o Haalbaarheidsonderzoek ontwikkellocaties
 - o Onderzoeken ten behoeve van de ruimtelijke onderbouwing
 - o Uitwerking stedenbouwkundige visies en plannen
 - o Participatie
 - o Voorbereiding subsidieaanvragen
 - o Beleidsoptimalisatie
 - o Procesverbetering

De inzet van de financiële middelen stemmen wij af met de bestuurlijk opdrachtgever, tijdens de stuurgroep overleggen. De verdeling van de kosten over deze posten zal per jaar verschillen. Zo zal in het eerste jaar relatief meer geld gaan naar de verkenning van kansrijke ontwikkellocaties en de procesverbetering. In de opvolgende jaren zal meer geld gaan naar de uitwerking van de plannen en onderzoeken voor de ruimtelijke onderbouwing.

BIJLAGE 1. Achtergrond analyse

Tabel 8: Woningbouwproductie per dorp

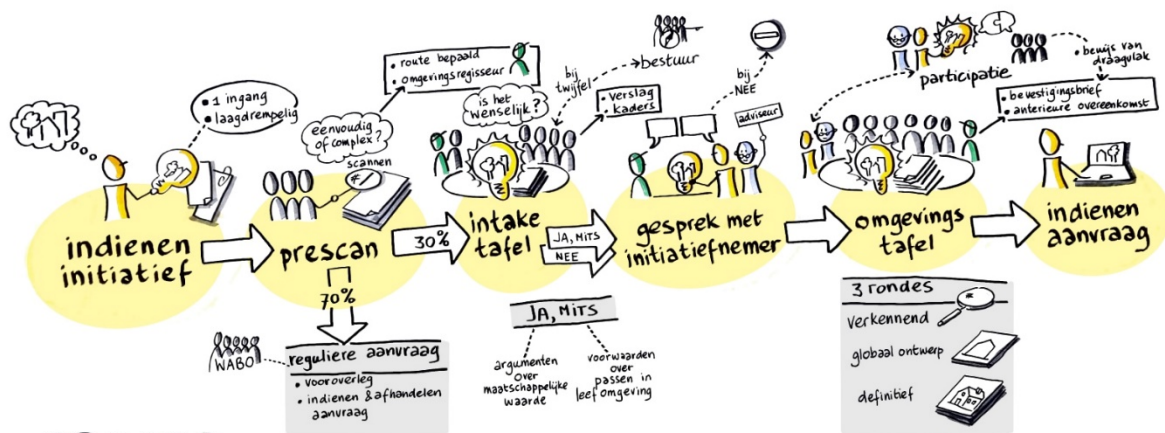
Kern	2018	2019	2020	2021	2022	Totaal
Zuidwolde	31	26	29	27	8	121
Alteveer			1			1
Kerkenveld	2	10	3	3	15	33
Drogteropslagen		3	2	2		7
Linde	1				3	4
Fort			1	1	1	3
Veeningen	5	2	5	2		14
Echten			0			0
Ruinen	19	16	17	4	2	58
Ansen	1	0	3	1	2	7
Ruinerwold	21	2	1	11	1	36
Koekange	4	2	1	2	1	10
De Wijk	6	33	1	2	13	55
Totaal	90	94	64	55	46	349

Tabel 9: Plancapaciteit per dorp

	Aantal woningen			Totaal
	Harde plannen	Zachte plannen	Verkenkend	
Zuidwolde	78	62	117	257
Alteveer	1		20	21
Kerkenveld	2		2	4
Drogteropslagen	5			5
Linde	3	10		13
Fort	2		8	10
Veeningen	0	8		8
Echten		1		1
Ruinen	2	122	14	138
Ansen			2	2
Ruinerwold	34	152	1	187
Koekange		54	3	57
De Wijk	13	11	38	62
Totaal	140	420	205	765

BIJLAGE 2. Proces complexe initiatieven

Complexe initiatieven zijn ruimtelijke initiatieven die niet passend zijn binnen het bestemmingsplan. Om dit te kunnen realiseren is vaak een afwijking van het bestemmingsplan of een nieuw bestemmingsplan nodig. In een vooroverleg onderzoeken wij of een initiatief wenselijk is. De werkwijze is schematisch weergegeven in de onderstaande figuur.



PROCES

COMPLEXE INITIATIEVEN

De Wolden Hoogereen
23 maart 2022

Indienen initiatief

Initiatiefnemers kunnen hun plannen kenbaar maken via: initiatieven@dewoldenhoogereen.nl via <https://www.omgevingsloket.nl/>. Daarvoor is nog geen uitgewerkt plan nodig. De aanvraag moet de volgende informatie bevatten:

- Bsn / kvk gegevens van de aanvrager, e-mailadres en telefoonnummer
- De locatie
- Omschrijving van het initiatief
- Situatietekening met globale uitwerking van het initiatief
- Verklaring dat u de eigenaar bent van de projectlocatie, of dat u de enige contactpersoon bent namens de eigenaar. Dit is nodig voor het contact met de gemeente om een initiatief uit te werken.
- Verdere uitwerking is optioneel. Dit kan ook later in het proces.

Behandeling aanvraag

Nadat het initiatief is ingediend, bepaalt de gemeente of het initiatief eenvoudig of complex is.

Gaat het om een complex initiatief? Dan beoordeelt de gemeente aan de intaketafel of het initiatief past in de leefomgeving en de maatschappij: of het plan op hoofdlijnen wenselijk is. Is het plan wenselijk? Dan bespreekt de gemeente samen met de initiatiefnemer aan de omgevingstafel of en hoe het plan haalbaar is. Als het plan haalbaar is en de overleggen aan de omgevingstafel zijn afgerond, kan een omgevingsvergunning aangevraagd worden of een bestemmingsprocedure gestart worden.

Intaketafel

De intaketafel is een wekelijk overleg waarbij nieuwe ruimtelijke initiatieven worden ingebracht. In dit overleg wordt wanneer van toepassing advies gegeven door adviseurs van Stedenbouw, Landschap, Ruimtelijke Ordening, Milieu, Economische Zaken, Woonbeleid, Recreatie & Toerisme en het Sociaal Domein. In de basis wordt hier uitgezocht of het initiatief in grote lijnen wenselijk is en of het passend gemaakt kan worden.

Omgevingstafel

Wanneer een initiatief op hoofdlijnen als wenselijk is beoordeeld tijdens de intaketafel zal een omgevingstafel worden georganiseerd. Wanneer van toepassing zitten hier ook externe adviseurs van bijvoorbeeld de provincie, het waterschap en bijvoorbeeld de milieudienst aan tafel. Het doel is om gezamenlijk uitgangspunten te formuleren voor een haalbaar plan. Een omgevingstafel kan meerdere keren plaatsvinden zoals ook te zien is in de bijlage.

BIJLAGE 3. **Prioritering procesverbeteringen**

