

Datum: 31 mei 2023

Onderwerp: Programmaplan woningbouwimpuls

Ons kenmerk:

Geachte heer, mevrouw,

In de woon(zorg)visie staat de ambitie om 750-1.000 woningen toe te voegen tot 2030. Dit is een verdubbeling ten opzichte van de voorgaande jaren. Om dit doel te halen moeten woningbouwprojecten sneller gerealiseerd worden. Via het Programma Woningbouwimpuls geven wij invulling aan deze opgave. Via deze brief informeren wij u over het programmaplan. Het programmaplan is toegevoegd in de bijlage bij deze brief.

Programma Woningbouwimpuls

Het doel van het Programma Woningbouwimpuls is de realisatie van de nieuwbouwopgave 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).

Op dit moment varieert de doorlooptijd van een woningbouwproject sterk per project. Kleine projecten, met één of enkele woningen (bijvoorbeeld woningsplitsing) kunnen binnen 1 tot 3 jaar gerealiseerd worden. Grotere projecten duren op dit moment 6 jaar tot in enkele gevallen meer dan 10 jaar. Dit komt deels doordat procedures lang duren, maar ook doordat veel projecten vertraging oplopen door knelpunten. Denk hierbij aan financiële haalbaarheid, milieubelemmeringen of een gebrek aan draagvlak.

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

We maken een monitor, met een kaart waarop alle woningbouwplannen staan. Deze plannen zijn voor iedereen inzichtelijk. Alle plannen voorzien wij van een planning. We monitoren de voortgang en sturen waar nodig bij. 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. Wij brengen kansrijke ontwikkellocaties in beeld, verleiden en verbinden eigenaren of ontwikkelaars en pakken waar nodig zelf nieuwe ontwikkellocaties op.



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.

Uitvoering programmaplan

Gelijktijdig met het opstellen van het programmaplan zijn wij al begonnen met de woningbouwimpuls. De afgelopen periode voeren wij onder andere de volgende acties uit.

- Concrete woningbouwplannen:
Op dit moment werken wij aan ongeveer 75 woningbouwprojecten met in totaal ongeveer 765 woningen.
- Formeren impulsteam:
Voor de uitvoering van het programmaplan is extra ambtelijke capaciteit nodig; een programmaleider, een beleidsmedewerker monitoring en een communicatieadviseur. Inmiddels is dit personeel geworven en gestart met hun werkzaamheden.
- Ambtelijke capaciteit SWO op orde:
De uitvoering van de woningbouwplannen verloopt via de reguliere processen voor ruimtelijke initiatieven en projecten. 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 inmiddels een apart traject om de ambtelijke capaciteit op orde te brengen. Dit is opgenomen in de kadernota voor 2024.
- Woningbouwmonitor:
Samen met de provincie werken wij aan een nieuwe monitor voor de woningbouwplannen. Deze monitor bevat onder andere een kaart met alle woningbouwplannen. De monitor en kaart zijn openbaar en voor iedereen beschikbaar, behalve de vertrouwelijke plannen.
- Inzet externe expertise:
Voor een tweetal plannen hebben wij inmiddels externe expertise ingezet, om vertraging of uitval te voorkomen.

De komende periode gaan wij aan de slag met de uitvoering van het programmaplan. Wij houden u als raad ten minste twee keer per jaar op de hoogte van de uitvoering van het programmaplan en de voortgang van de woningbouw. Wij informeren u tussentijds als er nieuwe ontwikkelingen voordoen die van invloed zijn op de gemeente en dringend aandacht nodig hebben.

Wij gaan ervan uit dat wij u hiermee voldoende hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,

Roelof Pieter Koning
Gemeentesecretaris

Inge C.J. Nieuwenhuizen
burgemeester

Bijlage: Programmaplan Woningbouwimpuls