

## Raadsvoorstel

Datum vergadering : 28 mei 2024  
Registratie nummer : GZDGWB 1385490 / 1385533  
Voorstelnummer : RV2024-056  
Portefeuillehouder : Jacoline Hartman  
Bijlage(n) : Programmaplan Wonen  
Onderwerp : Programma Wonen

---

### Onderwerp

Programma Wonen

### Beslispunten

1. Het programmaplan Wonen ten behoeve van de versnelling van de woningbouw in West Betuwe vast te stellen;
2. Voor de uitvoering van de activiteiten uit het programmaplan Wonen:
  - Het benodigde budget van 629.000 euro voor 2024 beschikbaar te stellen uit de algemene reserve en deze toe te voegen aan de nieuw te vormen bestemmingsreserve Wonen
  - Het benodigde budget van 2.830.500 euro voor de periode 2025 – 2027 te betrekken bij de integrale afweging van de perspectiefnota 2025 – 2028.

### Inleiding

In de Woonvisie 2020 – 2030 heeft de gemeenteraad besloten tot en met 2030 2.200 woningen te (laten) realiseren of gepland te hebben in West Betuwe. Daarbij is het uitgangspunt dat er in elke kern passend bij de aard en omvang woningen gebouwd (kunnen) worden. Met de enorme druk op de woningmarkt heeft de huidige coalitie deze ambitie in het coalitieakkoord *In Beweging* opgehoogd naar 2.600 woningen. In de periode van 2020 tot en met 2023 is duidelijk geworden dat met de jaarlijkse oplevering van +/- 200 woningen deze ambitie niet waargemaakt kan worden met gelijkblijvende inspanningen. Ter vergelijking: als de ambitie volledig vertaald wordt naar aantal jaarlijks op te leveren woningen, dan komt het getal uit op ongeveer 375 woningen per jaar. Met de huidige capaciteit en wijze van uitvoering van het geldende beleid is dat niet mogelijk. Daarom heeft het college besloten ten behoeve van deze opgave een Programma Wonen op te zetten. Met dit programma beoogt het college de noodzakelijke versnelling van woningbouw te bewerkstelligen.

Naast het bouwen van dit aantal nieuwe woningen gelden er van Rijksweg sinds de Nationale Woon- en Bouwagenda (maart 2022) ook stevige inhoudelijke programmatische eisen: ten minste 2/3 van de nieuwe woningen moet sociale huur en betaalbare koop zijn (betaalbaarheidsgrens in 2023 gesteld op 390.000 euro). Dit is vastgelegd in het met het Rijk, Provincie Gelderland en regiogemeenten Rivierenland afgesloten Woondeal (maart 2023). Omdat het realiseren van woningbouw tijd vraagt, wordt in het programmaplan Wonen ook gekeken naar het creëren van (mogelijkheden voor) alternatieve woonvormen. In 2023 heeft

het college beleidsregels voor woningsplitsing verruimd en zijn er regels voor tiny houses en microwoningen opgesteld.

In dit voorstel wordt de raad voorgesteld om het programmaplan Wonen vast te stellen en ten behoeve daarvan de uitvoeringskracht extra middelen beschikbaar te stellen.

### **Samenvatting**

Met dit raadsvoorstel stelt de raad het Programmaplan Wonen vast en worden financiële middelen beschikbaar gesteld om de gewenste versnelling van de woningbouw te kunnen realiseren.

### **Besluitgeschiedenis**

- Woonvisie 2020 – 2030 (gemeenteraad, mei 2020)
- Omgevingsvisie 1.0 (gemeenteraad, februari 2022)
- Coalitieakkoord In Beweging (april 2022)

### **Beoogd effect**

Voldoen aan de maatschappelijke opgave om versneld voldoende en kwalitatief passende woningbouw te realiseren voor de inwoners van West Betuwe.

### **Argumenten**

1.1 Het programmaplan maakt de vertaling van de ambities en het beleid naar de uitvoering. In de periode 2019 – 2022 zijn er door de gemeente West Betuwe verschillende beleidsharmonisaties uitgevoerd. Ten behoeve van het thema Wonen (incl. woningbouw) is in 2020 de lokale *Woonvisie 2020 – 2030* door de raad vastgesteld. Die is, vanwege de integrale samenhang van beleid in de fysieke leefomgeving, geïntegreerd in de Omgevingsvisie 1.0. Voor de woningbouwopgave is in deze documenten uitgegaan van 2.200 woningen tot en met 2030. Door de huidige coalitie is de ambitie opgehoogd naar 2.600 woningen te realiseren of in plannen te hebben. Wanneer de ambitie vertaald zou worden naar het aantal op te leveren woningen, dan is er sprake van bijna een verdubbeling van +/- 200 naar +/- 375 per jaar. Daarnaast heeft het Rijk met de *Nationale Woon- en Bouwagenda* extra voorwaarden gesteld aan de woningbouwprogrammering.

Met het programmaplan zijn de inspanningen (= uitvoeringskant) die nodig zijn om het aangescherpte lokale en nationale beleid te realiseren in beeld gebracht. Met het vaststellen van het programmaplan regelt de raad voor de periode 2024 - 2027 de financiën en organisatie. Om de slogan van het coalitieakkoord te gebruiken: *“in beweging”* met de gewenste versnelling!

1.2 Met het Programmaplan wordt voorzien in een andere samenwerking met externe én interne partijen

De woningbouwopgave kent vele partijen. Naast de gemeente zelf zijn dat woningzoekenden, ontwikkelaars, makelaars, woningcorporaties, etc. Op 9 november 2023 heeft de raad een

motie aangenomen waarin het college opgeroepen wordt een Denktank te vormen die bestaat uit woningzoekenden en experts. De wens is om deze partijen mee te laten denken en adviseren over (nieuwe vormen van) woningbouw in alle kernen. De uitvoering van de motie wordt in 2024 opgepakt.

Daarnaast zet het Programmaplan de toon voor een andere manier van organiseren van de ambtelijke en bestuurlijke organisatie. Met zo'n 200 bouwplannen variërend van 1 tot 650 woningen is het nodig de ambtelijke en bestuurlijke processen effectiever en efficiënter in te zetten.

### 1.3 Bij het realiseren van de woningbouwopgave wordt de veranderstrategie Vernieuwend toegepast

De huidige (markt)omstandigheden rechtvaardigen een creatieve aanpak van het vraagstuk en bestuurlijk lef. Dit betekent dat we als gemeente af en toe de randen moeten zoeken van wat daarbij ruimtelijk haalbaar en wenselijk is. Dit kan per woningbouwlocatie verschillen. Uitgangspunt daarbij is wel dat we een gezonde en veilige leefomgeving als minimale vereiste hebben. Het gaat immers om de (toekomstige) woonomgeving van mensen.

### 1.4 De raad wordt gevraagd de uitvoeringskracht van de organisatie met het Programma Wonen te versterken en de daarvoor benodigde middelen beschikbaar te stellen.

Het programma Wonen is een omgevingsprogramma in de zin van de omgevingswet. Het omgevingsprogramma is, conform Omgevingswet, in formele zin het instrument van het college van burgemeester en wethouders. Het college werkt hierin de globale beleidslijnen uit de Omgevingsvisie 1.0 en de Woonvisie 2020 - 2030 verder uit naar inspanningen die nodig zijn om de vastgestelde ambities te realiseren. Ook wordt aangegeven welke middelen nodig zijn om het doel te behalen met de nadruk op de financiën en de organisatie. Via tussentijdse rapportages (RIN) en besluitvorming wordt de raad geïnformeerd over de voortgang. De financiële en organisatorische impact van de programma-activiteiten is reden om het Programmaplan ter vaststelling aan uw raad aan te bieden.

### 2.1 Dit zijn de geraamde extra kosten voor het uitvoeren van de programma-activiteiten in de jaren medio 2024 - 2027

De begroting is opgesteld op basis van de jaarkosten. Bij de voorbereiding van de besluitvorming is ambtelijk en bestuurlijk de financiële impact van dit voorstel op de totale begroting en stand van de algemene reserve betrokken. Dit met het oog op het zgn. ravijnjaar 2026. Dit heeft geleid tot voorliggend raadsvoorstel met een knip tussen de financiering van de activiteiten in 2024 (vanaf mei) en 2025 - 2027.

De samenstelling van de kosten is divers. Het gaat hierbij om projectleiders, RO-regisseurs, adviseurs (Wonen, Vastgoed&Grond, Communicatie), communicatie-activiteiten. In geval van woningbouw gaat de kost voor de baat uit: een deel van deze kosten zal later via o.a. anterieure overeenkomsten, leges of de grondexploitatie terugvloeien. De hoogte van deze

opbrengsten is van diverse uiteenlopende factoren afhankelijk, waardoor vooraf geen inschatting gemaakt kan worden van de te verwachten opbrengsten.

2.2 De gemeenteraad is het bevoegd orgaan voor het beschikbaar stellen van extra middelen. Met het vaststellen van de Woonvisie 2020, de Omgevingsvisie 1.0 en het coalitieakkoord *In Beweging* heeft de raad de inhoudelijke kaders voor wonen meegegeven. Daar is tot op heden binnen de reguliere bedrijfsvoering uitvoering aan gegeven. Die kosten maken onderdeel uit van de door de gemeenteraad in november 2023 vastgestelde programmabegroting. Echter, de middelen die daarvoor beschikbaar zijn worden niet voldoende geacht voor de vergrote opgave. Met de verwerking van de extra kosten door een extra raadsbesluit stelt de raad de middelen voor 2024 al beschikbaar. De kosten vanaf 2025 zijn onderdeel van de integrale behandeling van de perspectiefnota en de programmabegroting 2025 – 2028.

## **Kanttekeningen**

1.1 Het programmaplan focust zich op het vergroten van de uitvoeringskracht. Zoals in hoofdstuk 2 van het programmaplan is weergegeven, hanteert het college de inhoudelijke kaders uit reeds door de raad vastgesteld beleid. Dit is vertaald naar benodigde (extra) activiteiten om deze versneld te realiseren én om extra woningbouw mogelijk te maken (van 2.200 naar 2.600). In dat opzicht is er “niets nieuws onder de zon”. Ten aanzien van het vernieuwen van het beleid: daarin wordt voorzien door een actualisatie van de Woonvisie c.q. het Volkshuisvestingsprogramma (nieuw wettelijk instrument, opvolger Woonvisie) dat in 2025 ter behandeling wordt voorgelegd aan de raad.

1.2 De realisatie van woningbouw wordt in belangrijke bepaald door (markt)omstandigheden waar de gemeente beperkt invloed op heeft. Het doel van het Programma is om de reeds geplande (hard en zacht) én extra woningbouw gerealiseerd te krijgen of in plannen op te nemen. Er is ook geen garantie te geven dat de geambieerde aantallen gehaald worden. Ten tijde van het opstellen van het programmaplan Wonen is er sprake van complexe (markt)omstandigheden die van invloed zijn op de snelheid van woningbouw. De toegenomen rentelasten voor inwoners en ontwikkelaars, de sterk gestegen bouwkosten, netcongestie en ruimtelijke ordeningsbeleid (water en bodem sturend) zijn bijvoorbeeld actuele vraagstukken. Dit neemt niet weg dat de gemeente mogelijkheden heeft en kan creëren om de invloed van deze omstandigheden weg te nemen of te verkleinen: dat is het gewenste resultaat van het Programma Wonen.

1.3 Elke kern wenst woningbouw, maar over de geschikte locaties kunnen inwoners sterk van mening verschillen. West Betuwe heeft de wens van inwoners om in elke kern te bouwen omarmd. In de huidige kernagenda's is woningbouw een belangrijk onderwerp. Toch kunnen binnen kernen de inwoners sterk van mening verschillen over de geschikte en gewenste woningbouwlocaties. Met het oog op draagvlak is een zorgvuldig participatietraject door de initiatiefnemer (in sommige gevallen de gemeente zelf) nodig. Om dat te voorkomen is als onderdeel van het Programma Wonen het opzetten van kansencarten per kern opgenomen. Hiermee wordt

samen met inwoners de kansrijkheid van o.a. toekomstige woningbouwlocaties in beeld gebracht. Hiermee stuurt de gemeente vooraf op draagvlak voor woningbouwlocaties in de verschillende kernen.

1.4 Voor elk woningbouwinitiatief geldt dat deze juridisch aangevochten kan worden. Bij elk woningbouwinitiatief blijven inwoners en andere belanghebbenden over de mogelijkheid beschikken plannen juridisch aan te vechten. Dit kan (flinke) vertragingen opleveren. Met de invoering van de Omgevingswet zijn wettelijke bepalingen opgenomen worden over de wijze waarop andere belanghebbenden dan de initiatiefnemer betrokken worden. Door die belangen zorgvuldig mee te wegen in de definitieve aanvraag van de initiatiefnemer bij de gemeente, kan de kans daarop kleiner worden. Echter, een goed participatietraject is geen garantie voor het uitblijven van een juridische procedure.

2.1 De extra (uitvoerings)kosten voor de teams Realisatie en Beleid&Beheer zijn geen onderdeel van het programmaplan

Zodra de geplande woningen daadwerkelijk gebouwd gaan worden ontstaan er o.a. extra kosten voor het bouw- en woonrijp maken van de locaties (incl. personele capaciteit), de uitbreiding van het areaal aan publiek bezit (riolering, wegen, groen, etc.) en uitbreiden publieke voorzieningen (zoals onderwijsinstellingen). Het is lastig om deze kosten in het te ramen, omdat de hoogte daarvan vooraf lastig te berekenen is. Hoe concreter het initiatief, hoe beter de berekening. Dit wordt betrokken bij de reguliere P&C-cyclus van de raad.

## Financiën

De geraamde incidentele kosten bedragen

Kostensoort	2024	2025	2026	2027
Formatie uitbreiding <ul style="list-style-type: none"> <li>• Projectleiding</li> <li>• Stedenbouw</li> <li>• RO advies en regie</li> <li>• Wonen advies</li> <li>• Communicatie</li> <li>• Vastgoed&amp;Grond</li> </ul>	803.500	803.500	803.500	803.500
Ondersteuning (juridisch, inhoudelijk, technisch advies), out-of-pocket	100.000	100.000	100.000	100.000
Communicatie activiteiten (bijeenkomsten, campagnes, etc.)	40.000	40.000	40.000	40.000

<b>Totaal</b>	943.500 * 8/12 = 629.000	943.500	943.500	943.500

De geraamde kosten hebben grotendeels (803.500 euro per jaar) betrekking op uitbreiding van de ambtelijke capaciteit die versnelling van de woningbouw (van 200 naar 375 woningen per jaar) mogelijk maakt. Voorgesteld wordt om de kosten 2024 te onttrekken aan de Algemene reserve. Deze worden toegevoegd aan de nieuw te vormen *Bestemmingsreserve Programma Wonen*. Als uw raad bij de behandeling van de perspectiefnota en programmabegroting 2025 – 2028 de middelen voor 2025, 2026 en 2027 ook beschikbaar stelt, geldt daarvoor ook dat deze toegevoegd worden aan de Bestemmingsreserve Programma Wonen.

De uitbreiding van de ambtelijke capaciteit leidt logischerwijs tot een hogere productie (aantal anterieure overeenkomsten, vergunningen, enz.) met hogere inkomsten tot gevolg. Hierbij gelden de volgende kanttekeningen:

- De hoogte van deze inkomsten is afhankelijk van meerdere uiteenlopende factoren, waardoor deze op voorhand niet zijn te voorspellen. Hoe verder het proces vordert, hoe groter het voorspellende vermogen zal worden.
- De productie niet van meet af aan op volle kracht draaien, waardoor de inkomsten geleidelijk aan zullen toenemen. Hierdoor zal met name in 2024 de hoogte van deze inkomsten beperkt blijven. Anderzijds zullen de inkomsten ook na 2027 binnen blijven komen.

De inkomsten die direct terug te leiden zijn naar de hogere productie als gevolg van de extra capaciteit worden zichtbaar gemaakt. De totale opbrengsten nemen we op in de voortgangsrapportages (gelijk aan de P&C-cyclus), waarbij we in beeld brengen wat de netto kosten van de capaciteitsuitbreiding zijn door de inkomsten in mindering te brengen. De opbrengsten vloeien terug in de Algemene reserve.

De extra (uitvoerings)kosten voor de teams Realisatie en Beleid&Beheer zijn geen onderdeel van het programmaplan. De kosten hiervan zullen per initiatief verschillen en zullen in de reguliere P&C-cyclus worden meegenomen. Eventuele voorbereidings-/uitvoeringskredieten zijn ook om die reden niet opgenomen in dit voorstel. Hiervoor worden separate kredieten aangevraagd.

### **Communicatie en participatie**

Ten behoeve van het programmaplan Wonen wordt (na vaststelling door de raad) een apart communicatieplan opgesteld met als doel de voortgang, resultaten en mogelijkheden van het programmaplan Wonen met regelmaat voor het voetlicht te brengen bij inwoners, bedrijven en organisaties.

Het programmaplan bevat op hoofdlijnen de inspanningen die verricht worden om de woningbouw te versnellen.

## Uitvoering/Planning

De uitvoeringskracht wordt na positieve besluitvorming versterkt.

## Evaluatie

De raad wordt via de reguliere P&C-cyclus, raadsinformatienota's en een halfjaarlijkse rapportage geïnformeerd over de voortgang van de woningbouw en woningbouwinitiatieven in West Betuwe.

Risico omschrijving	Soort risico	Kans	Effect	Beheersingsmaatregel
Geen personeel beschikbaar	Personeel	Groot	Te lange afhandelingstijd initiatieven	Inhuur tijdelijke krachten
De marktpartijen versnellen niet mee	Inhoudelijk	Midden	De woningen worden niet tijdig gebouwd	Afspraken met marktpartijen over soepel doorlopen procedures (participatie, ruimtelijk-juridisch, etc.)
Te weinig plannen vanuit marktpartijen voor (kleinere) kernen	Inhoudelijk	Klein	Onvoldoende plancapaciteit	Actiever grondbeleid gemeente

Burgemeester en wethouders van de gemeente West Betuwe  
 de secretaris, Philip Bosman  
 de burgemeester, Servaas Stoop