

BIJLAGE 3:

Samenvattende regionale oplegger bij 'Strategisch advies woningbouwopgave Drechtsteden' (BRINK-rapportage).

Aanleiding

In de Drechtsteden willen we een sociaaleconomische schaa sprong maken en snappen we dat de woningbouwprogrammering daar een grote invloed op heeft. Zo sluiten we aan bij het document "Groeiagenda 2030, Goed Leven in de Drechtsteden". Hierin worden goed wonen, goed werken en goede bereikbaarheid genoemd als de drie sleutels voor sociaaleconomische groei in de regio. Op dit moment zijn er plannen voor circa 20.000 woningen in de regio, variërend van vroegtijdige initiatieven ("zachte plannen") tot concreet uitgewerkte plannen ("harde plannen"). Er ligt een *versnellingsopgave* voor de Drechtsteden om deze woningbouw te concretiseren en uiteindelijk te realiseren. Als het huidige bouwtempo wordt vastgehouden, dan gaan we de gestelde ambitie niet halen. Ook ontbreekt het aan een gezamenlijk gedragen visie op de gewenste schaa sprong. Daarbij komt dat iedere gemeente haar eigen specifieke uitdagingen heeft.

De Drechtsteden hebben Brink gezamenlijk gevraagd haar te adviseren in de voorliggende versnellingsopgave (kwantitatief) en de gewenste sociaaleconomische schaa sprong (kwalitatief).

Onderzoeksvragen

Om tot een advies te komen heeft Brink twee onderzoeksvragen opgesteld als basis van het onderzoek.

1. Hoe komen we tot de gewenste versnelling van de uitvoering van woningbouwplannen?
2. Hoe realiseren we daarmee de gewenste sociaaleconomische schaa sprong?

In deze oplegger worden de conclusies uit het BRINK rapport kort herhaald en wordt aangegeven hoe we aan de slag kunnen gaan met de eerste twee stappen, te weten de vertaling van de schaa sprong (kwalitatief) en de versnellingsopgave van het woningbouwprogramma (kwantitatief) op het niveau van de Drechtsteden. Er worden voor beide thema's duidelijke conclusies en knelpunten geschetst. Hierna volgt een handelingsperspectief voor de Drechtsteden en de zeven gemeenten.

Samenvatting BRINK rapport

1. Versnellingsopgave

Conclusies:

- Het resterende programma laat een eenzijdig beeld zien van overwegend meergezinswoningen en woningen in de middeldure en dure prijsklassen, disbalans in de typen woningen.
- De versnellingsambitie zelf is nog niet concreet gemaakt in een ambitie/doelstelling.
- De planning van de planvoorraad, die vooral op de korte termijn focust en een 'boeggolf' aan planvoorraad laat zien die jaar op jaar wordt doorgeschoven.

Knelpunten:

- Programmering: Voorrang geven aan grotere projecten op gemakkelijk te ontwikkelen projectlocaties.
- Betaalbaarheid: Door bewust voorraad toe te voegen in de duurdere segmenten komen de verhuistrentjes (weer) op gang.
- Haalbaarheid: Er is een grote afhankelijkheid van marktinitiatieven in de huidige planvoorraad.
- Planning: Er zijn regionale afspraken gewenst om de boeggolf aan planvoorraad beter te verdelen over de komende jaren.

- Samenwerking: Slagen op het gebied van versnelling valt of staat bij regionale samenwerking op het vraagstuk.

2. Sociaaleconomische schaa sprong

Conclusies:

- De huidige woningbouwplannen zijn niet (goed) op elkaar afgestemd.
- Een eerste logische stap is dan ook om de definitie van de schaa sprong gezamenlijk te formuleren, tezamen met meetbare doelstellingen.
- Met de huidige planvoorraad wordt bij geen enkele gemeente de frictie volledig opgelost of significant bijgedragen aan de schaa sprong met het surplus.

Knelpunten:

- Programmering: Er ontbreekt nog afstemming over de verdeling van het surplus in de planvoorraad.
- Betaalbaarheid: De betaalbaarheid staat onder druk. Dit komt de schaa sprong niet ten goede. Woningen worden kleiner om ze betaalbaar te houden en dit gaat ten koste van de kwaliteit.
- Haalbaarheid: Sturing van plannen richting een programma dat bijdraagt, maar financieel geoptimaliseerd wordt/financieel gezond blijft.
- Planning: Het concreet maken van de planvoorraad die bijdraagt aan de schaa sprong.
- Samenwerking: Slagen op het gebied van versnelling valt of staat bij regionale samenwerking op het vraagstuk.

3. Handelingsperspectief

Conclusies:

- Duidelijk is geworden dat er voor een aantal vraagstukken gebrek aan kennis, strategie en/of visie is.
- Op punten spreken de adviezen elkaar tegen, wat voor de versnelling soms goed is, komt niet ten goede aan de gewenste schaa sprong. Wat is dan leidend?
- Het advies is om samen op te trekken en kansen te benutten die regionale samenwerking met zich meebrengt. Elke gemeente zal gevraagd worden om ook een deel van de minder gewenste producten te realiseren.

Concreet worden de volgende stappen geadviseerd:

1. Maak op korte termijn werk in de bestuurlijke versnellingstafel Bouwen en Wonen van de vertaling van de schaa sprong (kwalitatief) in een woningbouwprogramma (kwantitatief) op het niveau van de Drechtsteden.
2. Werk met deze uitkomsten toe naar een (additionele) regionale versnellingstafel, waarin ook andere partners uit de markt aan de slag kunnen met een concrete opgave op beide thema's.
3. Maak de gevolgen van keuzes (prioritering en verdeling) op individueel gemeenteniveau inzichtelijk om zo het gesprek over de verdeling van onder meer de kosten en baten op basis van concrete gevolgen te kunnen voeren.
4. Onderzoek de mogelijkheid voor het benutten van ambtelijke capaciteit binnen de regio. Kennis is breed beschikbaar, maar wordt nog niet altijd efficiënt ingezet op de projecten die prioriteit krijgen op regionaal niveau. Dat kan betekenen dat er behoefte is aan extra capaciteit uit de regio.
5. Ga het gesprek aan met de provincie en/of het Rijk namens de Drechtsteden over de wijze waarop zij bij kunnen en willen dragen aan deze gezamenlijke aanpak van de versnelling en de schaa sprong.

Wat doen we al of hebben we al gedaan

- Kwantitatief hebben we de afgelopen jaren opgeschaald en is de jaarlijkse woningbouwproductie flink toegenomen. Kwalitatief moeten we nog een slag maken
- Er heeft een digitaliseringsslag plaatsgevonden waardoor we de voortgang beter kunnen monitoren.

In de Drechtsteden hebben we zelf al het initiatief genomen om een aantal eerste stappen te doorlopen. Zo is er eind 2021 actuele informatie over de status van alle (potentiële) woningbouwplannen in de regio verzameld in een database en geografisch inzichtelijk gemaakt. Ook is er een eerste stap gezet in de thema's om versnelling te stimuleren.

Waar gaan we inhoudelijk mee aan de slag

Regionaal bereiden we stappen voor die we via de portefeuillehouders lokaal zullen bespreken. We starten met drie stappen. De belangrijkste stap is het commitment, zonder dit te bespreken kunnen we niet verder. We noemen deze stap dan ook stap 0, de basis. Daarnaast starten we in eerste instantie met twee vervolgstappen. Stap 1 is de verdere ontwikkeling van de regionale bouwtafel en stap 2 is de definitie van de sociaaleconomische sprong.

Vervolproces, hoe wordt u betrokken?

Om tot dit besluit te komen is een goed uitgelijnd (bestuurlijk) proces nodig. Voordat we in de regio inhoudelijk aan de slag gaan krijgen gemeenten de mogelijkheid om over het Brinkrapport van gedachten te wisselen. We willen hier bewust de tijd voor nemen. Elkaar goed bevragen en elkaar meenemen in de keuzen is in deze fase erg belangrijk.

- Het proces wordt bestuurlijk voorbereid in het BO Wonen en BO Bouwen
In het BO wonen en het BO bouwen zitten portefeuillehouders van elke gemeente. In dit overleg wordt het gesprek gevoerd over de inhoud en waar we regionaal mee aan de slag gaan.
- De portefeuillehouders uit de twee Bestuurlijke Overleggen agenderen het rapport in eigen college en raad. De reflectie op het rapport en de dilemma's worden besproken.
Voordat de regio verder aan de slag gaat, willen de portefeuillehouders het rapport lokaal bespreken in de colleges en de raden.
- De portefeuillehouders bespreken de uitkomsten uit het college en raad in het BO Bouwen en BO Wonen om tot een inhoudelijke conclusie te komen over inhoud en samenwerking.

Planning

- December 2022: Het proces wordt bestuurlijk voorbereid in het BO Wonen en BO Bouwen. In het BO wonen en het BO bouwen zitten portefeuillehouders van elke gemeente. In dit overleg wordt het gesprek gevoerd over de inhoud en waar we regionaal mee aan de slag gaan. Het BO Wonen en BO Bouwen laten het rapport met oplegnotitie doorgeleiden naar gemeenten (via college naar raad).
- **Januari 2023:** De portefeuillehouders uit de twee BO's agenderen het rapport in eigen college en raad.
- Januari 2023: Brink wordt beeldvormend besproken in de raden. Voordat de regio verder aan de slag gaat, willen de portefeuillehouders het rapport lokaal bespreken in de colleges en de raden.
- Maart 2023: Inhoudelijke conclusie over het rapport in BO Bouwen en BO Wonen.

De portefeuillehouders bespreken de uitkomsten uit het college en de raad in het BO Bouwen en BO Wonen om tot een inhoudelijke conclusie te komen over inhoud en samenwerking.