

Bijlage: Strategisch advies woningbouwopgave Drechtsteden (rapportage BRINK)

Met deze gezamenlijke oplegnotitie vanuit het bestuurlijke overleg Bouwen en Wonen bieden wij u de rapportage “Strategisch Advies Woningbouwopgave Drechtsteden” aan. Dit advies is opgesteld door adviesbureau BRINK in opdracht van de wethouders Bouwen en Wonen in de vorige periode.

Aanleiding

Bij het Monitoringsoverleg Groeiagenda in de zomer van 2021 is voor de opgave Bouwen en Wonen geconstateerd dat de bouwproductie in de Drechtsteden weliswaar toeneemt, maar nog niet voldoende in aantallen (kwantitatief). Tevens is de vraag geagendeerd of de harde en zachte planvoorraad (totale woningbouwprogrammering) van alle gemeenten gezamenlijk wel bijdraagt aan de sociaal-economische doelstelling om een schaa sprong te maken (kwalitatief).

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 adviesbureau BRINK gezamenlijk gevraagd te adviseren in de voorliggende versnellingsopgave (kwantitatief) en de gewenste sociaaleconomische schaa sprong (kwalitatief).

Onderstaande onderzoeksvragen zijn hierbij gesteld:

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

De rapportage BRINK is opgeleverd voor de zomervakantie van 2022. De nieuwe wethouders Bouwen en Wonen hebben de rapportage gezamenlijk besproken en hechten eraan het lokale gesprek in de eigen gemeenteraad hierover vanuit deze gezamenlijke notitie te voeren.

Gebruikte data

Adviesbureau BRINK heeft data gebruikt uit 2021 die meest recent was ten tijde van de start van het onderzoek. Dit betekent dat gebruikte cijfers in de rapportage niet meer actueel zijn, en u mogelijk niet als zodanig herkent. Wij verwachten echter dat de betekenis van de conclusies en aanbevelingen niet wezenlijk verandert door de nieuwe cijfers. Waar dit lokaal wel het geval is, zal de betreffende wethouder u hierover informeren.

Conclusies en aanbevelingen

In deze notitie beschrijven we hoe we, vanuit het regionale bestuurlijke overleg Bouwen en Wonen, aan de slag gaan met de adviezen gericht op de vertaling van de schaa sprong (kwalitatief) en de versnellingsopgave van het woningbouwprogramma (kwantitatief) op het niveau van de Drechtsteden. In de rapportage worden voor beide thema's duidelijke conclusies en knelpunten geschetst, en volgt een handelingsperspectief. De conclusies en aanbevelingen uit het rapport zijn voor uw informatie als bijlage bijgevoegd.

Wat doen we al of hebben we al gedaan

Inmiddels zijn er al initiatieven genomen om een aantal eerste stappen te doorlopen, te weten:

- Er heeft een digitaliseringsslag plaatsgevonden in de woningbouwprogrammering waardoor we de voortgang beter kunnen monitoren. We willen dit voortaan in regionaal verband gaan doen.
- We zijn een proces gestart om tot de definitie te komen van de sociaal-economische sprong.
- We hebben een Regionale Bouwtafel in oprichting.

Waar gaan we nu verder mee aan de slag

De komende periode staat in het teken van:

- In alle gemeenteraden in Q1 beeldvormend gesprek over de lokale betekenis van de BRINK rapportage, waarbij aan de orde komt:
 - o Commitment om regionaal de woningbouwprogrammering onderling op elkaar af te stemmen in het belang van de sociaaleconomische ontwikkeling van de Drechtsteden.
 - o De ontwikkelingen rondom de Regionale Bouwtafel i.o. en of er behoefte is aan een lokale bouwtafel.
 - o De definitie van de sociaaleconomische sprong.

Samenvatting belangrijkste conclusies en aanbevelingen BRINK

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 verhuistreintjes (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 schaalsprong

Conclusies:

- De huidige woningbouwplannen zijn niet (goed) op elkaar afgestemd.
- Een eerste logische stap is dan ook om de definitie van de schaalsprong 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 schaalsprong 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 schaalsprong 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 schaalsprong.
- 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.