

Aan
de gemeenteraad

Datum 1 februari 2022
Zaaknummer 2022-0010478
Betreft Beantwoorden motie 211109/M7: Vaart met de
woningbouw

Vergadering van
Portefeuillehouder: Maarten Burggraaf
Begrotingsprogramma Bouwend en Bereikbaar Dordrecht
Pijler Grote Projecten
Kernteam/Opgave: Opgaven - Bouwende Stad
Auteur: Anne Wouters
E-mail: am.wouters@dordrecht.nl
Verantwoordelijke:
Openbaar: Ja

Raadsinformatiebrief

Wat is de aanleiding om deze informatie kenbaar te maken?

In de gemeenteraadsvergadering van 9 november 2021 is de motie M7 "Vaart met de woningbouw" aangenomen. De motie verzoekt het college:

- Een voorstel aan de raad te doen voor het opzetten van een Taskforce met eigenaarschap van alle processen 'van plan tot bouw', met als doel de doorlooptijden van processen te verkorten en meer plannen tot succesvolle bouwprojecten te maken, waarbij de kwaliteit van ruimtelijke ordening, architectuur en integraliteit met overige programma's geborgd zijn.
- In dit voorstel tevens te duiden op welke wijze optimale aansturing vanuit het college wordt bewerkstelligd.
- Dit voorstel uiterlijk februari 2022 aan de raad te zenden.

Wat is de te delen informatie?

De motie is ingediend vanwege de woningnood en het belang van de woningbouwopgave. Het college ziet absoluut de urgentie en wil zoveel mogelijk vaart maken. In de motie staat verder dat versnelling hand in hand moet gaan met zorgvuldigheid en kwaliteit. Het college ondersteunt dit standpunt volledig: snelheid, zorgvuldigheid en kwaliteit moeten met elkaar in balans zijn.

In de raadsvergadering van 9 november 2021 is door wethouder Burggraaf aangegeven dat er veel is gedaan om het tempo te verhogen. Uit onderzoek blijkt dat we als Dordrecht een versneld proces hebben. In sommige projecten lijkt het alsof het nog sneller zou moeten kunnen. Dat zit dan wel vooral in de bouwfase. Voor de meeste projecten voldoet de bestaande werkwijze en structuur om te versnellen. Een zeer complexe ontwikkeling, zoals de Spoorzone en met name het Maasterras, vraagt wel extra aandacht om alle disciplines bij elkaar te brengen en slagvaardigheid te organiseren met oog voor de kwaliteit van de plannen. Hiervoor willen we een projectorganisatie inrichten om ervoor te zorgen dat we ook in dit gebied met dezelfde snelheid aan de slag kunnen.

Aanpak woningbouwopgave

De werkprocessen voor woningbouw zijn in 2018 volledig aangepast om zo snel mogelijk duidelijkheid te geven. Er is een werkwijze ontwikkeld langs vijf lijnen; ruimtelijke programmering,

gebiedsontwikkeling, wijkontwikkeling, doe locaties en particulier initiatief. De aansturing vanuit het college heeft ook een duidelijke verdeling. In de bijlage is deze verdeling aangegeven.

Om te versnellen zijn bovendien in de afgelopen jaren veel acties ondernomen:

- Planvoorraad van 150% van de doelstelling
- Adviezen van Taskforce Bouwende Stad (2019) verwerkt in werkprocessen
- Versterken van het bestuurlijk en ambtelijk opdrachtgeverschap
- Kwartaalmonitor om te kunnen sturen op de voortgang en knelpunten op te sporen
- Inzetten van juridische mogelijkheden om te versnellen
- Toepassen van de Crisis- en Herstelwet/Bestemmingsplan met verbrede reikwijdte
- Fast lane voor initiatieven
- Afstemming met de Omgevingsdienst op project- en projectoverstijgend niveau
- Instellen commissie grote projecten (meer agenda ruimte, aandacht voor hoofdlijn en voortgang)
- Gelijktijdig behandelen van stukken, niet te lang tussen besluiten
- Kaderstelling vooraf (in plaats van beoordelen uitgewerkte voorstellen)
- Verbetering samenwerking met marktpartijen en corporaties
- Participatie en omgevingsmanagement (verbetert plan en voorkomt bezwaar)

Resultaat van de aanpak

Deze inzet heeft ertoe geleid dat de gemeentelijke procedures van meer dan vijf jaar, nu binnen gemiddeld 2,5 jaar zijn afgerond. Dit is een forse versnelling en bovendien veel sneller dan het landelijke gemiddelde van vijf jaar. Twee jaar na het aanpassen van de werkwijze was inderdaad een hogere bouwproductie te zien. Tegelijkertijd moeten we constateren dat die groei in bouwproductie in snelheid achterblijft bij het recordtempo van de gevormde harde planvoorraad van 4.000 woningen. Harde planvoorraad is de eerste stap, vervolgens moeten de woningen nog gebouwd worden. Die bouw duurt relatief lang omdat binnenstedelijk bouwen ingewikkeld is. Dit is overigens niet alleen in Dordrecht zo maar in alle steden die binnen de bestaande stad bouwen. In de lijn wijkontwikkeling zien we daarentegen dat de aanpak nog niet tot een versnelling en hogere bouwproductie heeft geleid.

De motie vraagt om het instellen van een Taskforce 'van plan tot bouw'. Tegen de hierboven geschetste achtergrond geven we daar op twee manieren invulling aan.

1) Taskforce met Trivire en met Woonbron

In de lijn wijkontwikkeling zien we dat de aanpak niet heeft gezorgd voor een versnelling. Omdat het hier vooral gaat om projecten van de corporaties, heeft het college mede naar aanleiding van de motie, recent met de corporaties afgesproken om een Taskforce te vormen zowel met Woonbron als met Trivire. Het doel van de Taskforce is de realisatiesnelheid te verhogen door werkprocessen tussen gemeente en corporaties beter op elkaar af te stemmen en de opschaling naar bestuurlijk niveau aan beide kanten en in gezamenlijkheid gericht op realisatievoortgang nog beter te organiseren.

Overigens is er een goede basis gelegd door de in 2021 verbeterde samenwerking en harde planvoorraad die er ligt. Ruim 1.400 sociale huurwoningen kunnen gebouwd worden.

2) 'Dedicated' organisatie voor de Spoorzone

De motie stelt dat de betrokkenheid van meerdere afdelingen onvermijdelijk vertraging oplevert. Die analyse delen wij en dat heeft in 2018 geleid tot een werkwijze 'van plan tot bouw'. Binnen deze aanpak werken afgevaardigden van de diverse afdelingen én de Omgevingsdienst nauw samen in projectorganisaties. Deze werkwijze hanteren we in drie van de vijf lijnen: gebiedsontwikkeling, wijkontwikkeling en doe locaties.

Voor de Spoorzone gaan we, gelet op de omvang en complexiteit van deze opgave, nog nadrukkelijker invulling geven aan de werkwijze 'van plan tot bouw'. Niet alleen werken de betrokken afdelingen samen in een projectorganisatie, maar deze personen werken 'dedicated' aan

de projecten in de Spoorzone. Dat wil zeggen dat zij zich volledig hiermee bezig houden. Bovendien gaan we werken met een projectdirecteur die zorgt voor de aansturing van de projectorganisatie. De projectdirecteur is verantwoordelijk voor de uitvoering van het project binnen tijd, budget en scope/kwaliteit.

Hoe verder na deze raadsinformatiebrief?

Met deze acties geven wij invulling aan het doel van de motie om doorlooptijden van processen te verkorten en op hoog tempo tot realisatie van veel kwalitatief goede plannen te komen. Wij stellen u voor hiermee de motie als afgehandeld te beschouwen.

Welke kosten zijn verbonden aan het proces?

Geen kosten.

Het college van Burgemeester en Wethouders

secretaris

burgemeester