

RAPPORT DEFINITIEF

Woningbouwinitiatieven in Velsen

Rekenkamercommissie Velsen

Roel Lauwerier, Thijs Boertien, Carmen Hendriks

10 november 2023



Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
1. Inleiding	4
1.1. Aanleiding en doelstelling	4
1.2. Onderzoeksvragen	4
1.3. Aanpak	5
1.4. Leeswijzer	6
2. Kaders voor woningbouw	7
2.1. Kaders – beschrijving	7
2.1.1. Wettelijke en gemeentelijke kaders	7
2.1.2. Doelstellingen versnelling en gemeentelijke rol	11
2.2. Kaders – analyse	14
2.3. Toetsing aan het normenkader	17
3. Opzet	19
3.1. Opzet – beschrijving	19
3.1.1. Organisatie van woningbouwinitiatieven	19
3.1.2. Prioritering	20
3.1.3. Aanpak van versnelling	21
3.1.4. Financiële kaders	22
3.2. Opzet – analyse	22
3.3. Toetsing aan het normenkader	25
4. Uitvoering	26
4.1. Uitvoering – beschrijving	26
4.1.1. Proces	26
4.1.2. Doelrealisatie	27
4.1.3. Financiële kaders	28
4.2. Uitvoering - analyse	28
4.3. Toetsing aan het normenkader	29
5. Conclusies en aanbevelingen	31



Bijlage I Bestuurlijk wederhoor	35
Bijlage II Overzicht van geïnterviewde personen	41
Bijlage III Resultaten enquête	42



1. Inleiding

1.1. Aanleiding en doelstelling

De Rekenkamercommissie (RKC) Velsen constateert dat het onderwerp 'wonen', net als elders in het land, prioriteit heeft in Velsen. In de Woonvisie van de gemeente Velsen zijn kaders gesteld voor de woonopgave in de gemeente en de rol van de gemeente bij woningbouwinitiatieven. De gemeenteraad heeft budget beschikbaar gesteld om als gemeente Velsen woningbouwinitiatieven te kunnen faciliteren.

De raad heeft echter de beleving onvoldoende inzicht te hebben in de manier waarop de gemeente invulling geeft aan het faciliteren van woningbouwinitiatieven. De RKC wil hier daarom een onderzoek naar uit laten voeren. Met dit Rekenkameronderzoek hoopt de RKC de raad in de gelegenheid te stellen meer inzicht te krijgen in rol van de gemeente ten aanzien van (de behandeling van) woningbouwinitiatieven en mogelijke verbeteringen.

Bij dit onderzoek wil de RKC focussen op de doeltreffendheid en doelmatigheid van het beleid: worden de juiste middelen ingezet om de gewenste uitkomst te bereiken, en heeft het gevoerde beleid de gewenste uitkomst?

1.2. Onderzoeksvragen

Het onderzoeksdoel (paragraaf 1.1) is uitgewerkt in een vijftal deelvragen die in dit onderzoek dienen te worden beantwoord. De deelvragen worden gecategoriseerd in een viertal aspecten: de kaders, de opzet, de uitvoering en best practices.

1. Welke wettelijke en gemeentelijke (beleids)kaders zijn van toepassing op het behandelen van woningbouwinitiatieven door de gemeente Velsen en welke gemeentelijke doelstellingen zijn hierbij relevant? (**Kaders**)
2. Hoe is het behandelen van woningbouwinitiatieven door de gemeente intern georganiseerd? (**Opzet**)
3. Wat is de rol van het college en de gemeenteraad bij het behandelen van woningbouwinitiatieven door de gemeente? (**Opzet**)
4. Welke knel- en succespunten kent het behandelen van woningbouwinitiatieven door de gemeente en welke mogelijkheden voor vervolgonderzoek zijn er? (**Uitvoering**)
5. Welke best practices uit andere gemeenten zijn relevant voor Velsen (bijvoorbeeld kijken naar Beverwijk en Katwijk)? (**Best practices**)

Voor de beantwoording van deze vragen is een normenkader ontwikkeld dat, naar aanleiding van de deelvragen drie verschillende aspecten belicht. Er wordt gekeken naar de wettelijke en gemeentelijke beleidskaders, de opzet (proces en rol) en de uitvoering. Het normenkader is in figuur 1 weergegeven.

Aspect	Norm
Kaders	<ul style="list-style-type: none">• Inzichtelijk is aan welke wettelijke, provinciale en gemeentelijke kaders moet worden voldaan.• De raad heeft duidelijk vastgesteld wat met de realisatie en versnelling van woningbouwinitiatieven moet worden gerealiseerd en hoe die doelen op hoofdlijnen moeten



	worden gerealiseerd. Daarbij is de gemeentelijke rol bij woningbouwinitiatieven geëxpliciteerd.
Opzet	<ul style="list-style-type: none">• Het college heeft dit kader uitgewerkt in een aanpak waarin activiteiten, organisatie, processen en planning concreet en duidelijk zijn.• Uit de aanpak blijkt waarvoor de door de raad beschikbaar gestelde middelen worden ingezet.
Uitvoering	<ul style="list-style-type: none">• De aanpak wordt conform opzet uitgevoerd.• De vastgestelde doelen worden gerealiseerd.• De doelrealisatie vindt plaats binnen de daartoe beschikbaar gestelde budgetten.

Figuur 1. Normenkader

1.3. Aanpak

Dit onderzoek is namens de RKC uitgevoerd door onderzoekers van TwynstraGudde.

Het onderzoek is gestart met twee startgesprekken: één met de RKC en één met ambtelijk betrokkenen en de portefeuillehouder vanuit het college van B&W. De gesprekken zijn benut om werkafspraken te maken over de uitvoering. Vervolgens is een documentanalyse uitgevoerd die eerste inzichten opleverden in de kaders, de opzet (proces en rollen) en de uitvoering.

Op basis van de documentanalyse is een enquête uitgezet onder initiatiefnemers die in de afgelopen tijd een initiatief bij de gemeente Velsen hebben ingediend. De enquête is door de organisatie op 7 april jl. uitgezet aan 44 unieke initiatiefnemers die in totaal verantwoordelijk zijn voor 52 initiatieven. Enkele initiatiefnemers hebben dus meer dan één initiatief ingediend bij de gemeente Velsen in de afgelopen periode. De enquête is ingevuld door 15 initiatiefnemers (N= 15) en kent daarmee een response rate van 34,1%. In Bijlage III is een overzicht gegeven van de belangrijkste enquêteresultaten.

Het feitenbeeld dat ontstaan is vanuit de documentanalyse en de beelden uit de enquête zijn tijdens interviews en groepsgesprekken geverifieerd en aangevuld. In Bijlage II is een overzicht opgenomen van de functies van de geïnterviewde personen. De onderzoeksvragen en het normenkader vormden de structuur voor de interviews. Er is gesproken met ambtenaren vanuit de gemeente en twee wethouders. In het kader van deelvraag 5 'Welke best practices uit andere gemeenten zijn relevant voor Velsen (bijvoorbeeld kijken naar Beverwijk en Katwijk)?' zijn twee interviews gehouden (een per gemeente). Van alle gesprekken zijn verslagen gemaakt. Deze zijn voorgelegd aan de geïnterviewde personen met de mogelijkheid om feitelijke onjuistheden te corrigeren. Daarna zijn de verslagen vastgesteld. Ter afsluiting van de gespreksronde is een groepsgesprek gehouden met een vertegenwoordiging van de gemeenteraad.

Op basis van de gesprekken is het feitenbeeld vanuit de documenten geverifieerd en aangevuld. Dit heeft geresulteerd in een concept nota van bevindingen die voor ambtelijk wederhoor aan de organisatie is voorgelegd. Het ambtelijk wederhoor is verwerkt in voorliggend definitieve rapport. Over dit rapport heeft het college een bestuurlijke reactie gegeven. De bestuurlijke reactie is opgenomen in Bijlage I.



1.4. Leeswijzer

Dit conceptrapport is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 1 vormt de inleiding van dit rapport.
- In hoofdstuk 2 van dit rapport gaan we in op de wettelijke landelijke, provinciale en gemeentelijke (beleids)kaders.
- In hoofdstuk 3 staat de opzet van de behandeling van woningbouwinitiatieven centraal.
- In hoofdstuk 4 staan we stil bij de daadwerkelijke uitvoering van het behandelen van woningbouwinitiatieven.
- In hoofdstuk 5 zijn de belangrijkste conclusies opgenomen.

Elk hoofdstuk eindigen we met een toets op de normen uit het normenkader (figuur 1). Deze volgt uit de beschrijving en de analyse in het hoofdstuk. We hanteren een stoplichtenmodel dat aangeeft:

Groen: aan de vastgestelde norm wordt geheel of grotendeels voldaan

Oranje: aan de vastgestelde norm wordt gedeeltelijk voldaan

Rood: aan de vastgestelde norm wordt niet of nauwelijks voldaan.

In het kader van de 'best practices' zijn op de relevante plekken in het rapport verwijzingen toegevoegd in aparte tekstkaders of in de lopende tekst. Hierbij wordt verwezen naar de uitvoeringspraktijk van de betreffende gemeente (Beverwijk of Katwijk).



2. Kadern voor woningbouw

In dit hoofdstuk worden de kadern voor woningbouw geschetst. We geven in paragraaf 2.1 een beschrijving van de vigerende wettelijke landelijke, provinciale en gemeentelijke kadern. Daarbij gaan we ook in op de gemeentelijke doelstellingen ten aanzien van het versnellen van de woningbouwopgave. In paragraaf 2.2 doen we een analyse op basis van de beschrijving uit paragraaf 2.1. We eindigen hoofdstuk 2 met een toetsing op de normen (paragraaf 2.3).

2.1. Kadern – beschrijving

2.1.1. *Wettelijke en gemeentelijke kadern*

Wettelijke kadern

Wettelijk gezien zijn er een aantal kadern waar woningbouw aan moet voldoen. Sinds de vorige woonvisie (Woonvisie 2025) van de gemeente Velsen uit 2013¹ zijn een aantal wijzigingen doorgevoerd in de wettelijke kadern. Als gevolg hiervan is de woonvisie in 2020 aangepast naar de Woonvisie 2040². De belangrijkste veranderingen in wettelijke kadern zijn in de Woonvisie 2040 beschreven. Het betreft de volgende landelijke wettelijke kadern:

- *Woningwet*. In juli 2015 is de Woningwet aangepast. Hierin is bepaald dat woningcorporaties meer moeten gaan focussen op het realiseren van betaalbare woningen. Andere activiteiten krijgen hierom minder aandacht.
- *Huisvestingswet*. In 2015 is ook de Huisvestingswet aangepast. Kernpunt in de wijziging is dat er schaarste dient te zijn vastgesteld, voordat de gemeente eventuele regels mag maken over het verdelen van de schaarse woonruimte. Het uitgangspunt is vrije vestiging van woningzoekenden.
- *Doorstroomwet*. Bij deze wetwijziging in 2016 is de huursombenadering ingevoerd. Dit betekent dat woningcorporaties gedifferentieerde huurverhogingen en inkomensafhankelijke huurverhogingen kunnen doorvoeren in de totale huurinkomsten. Ook zijn met de wet de mogelijkheden voor tijdelijke verhuur verruimd.
- *Omgevingswet*.³ Met de Omgevingswet wordt beoogd om regels voor ruimtelijke plannen te vereenvoudigen en samen te voegen. Doel hiervan is om bouwprojecten makkelijker te laten starten.

Verder is de doorstroom gedecentraliseerd. Waar eerder de gemeente Haarlem nog verantwoordelijk was voor de opvang van bijzondere doelgroepen, ligt deze verantwoordelijkheid sinds 2022 bij Velsen.

Provinciale kadern

Op bovenlokaal niveau zijn afspraken gemaakt over aanvullende woningbouw in de regio. Vanuit de Metropool Regio Amsterdam (MRA) heeft Velsen samen met een aantal andere gemeenten een Woondeal⁴ gesloten. Vanuit de Woondeal komt een opgave voor Velsen naar voren van 3.000 woningen extra in 2030. Daarvan dienen 1.960 sociale huurwoningen bijgebouwd te worden door woningcorporaties. Vanuit de Woondeal is namelijk afgesproken dat tweederde van het aantal nieuwe woningen betaalbaar dient te zijn.

¹ Gemeente Velsen (2013). *Woonvisie 2025 'Samen werken aan een aantrekkelijke stad'*.

² Gemeente Velsen (2020). *Woonvisie 2040 'Fijn wonen voor iedereen'*.

³ Ten tijde van het schrijven van de Woonvisie 2040 was 1 januari 2021 de beoogde datum van de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Op dit moment is de verwachte datum van de invoering 1 januari 2024.

⁴ Metropoolregio Amsterdam (15 maart 2023). *Woondeal MRA*.



Vanuit de Woondeal MRA worden een aantal inhoudelijke kaders meegegeven, bijvoorbeeld rondom onderwerpen als vakantieparken⁵ of duurzaamheid⁶. Verder is opgenomen dat de woningbouw versneld dient te worden. Daarvoor wordt binnen de MRA een flexibele schil opgezet – met subsidie vanuit het Rijk en de provincies Noord-Holland en Flevoland – zodat gemeenten met cofinanciering extra capaciteit en expertise kunnen inhuren om woningbouw te versnellen. Ambtelijk is aangegeven dat voor een aantal projecten gebruik wordt gemaakt van deze cofinanciering.

Vanuit de provincie is in 2019 een woningbouwprognose gemaakt. Hierin is opgenomen dat er voor Velsen een woningbouwopgave ligt van 3.200 woningen extra tot en met 2040. Dit is een iets grotere opgave dan vanuit de MRA, maar deze opgave is wel voor een langere periode (2030 in plaats van 2040).⁷

Vanuit de provincie Noord-Holland kunnen daarnaast subsidies worden aangevraagd vanuit de Woningbouwimpuls.⁸ Dit is een subsidie om het bouwen van woningen in het lagere segment te stimuleren. In andere gemeenten, zoals de gemeente Katwijk, wordt gebruik gemaakt van deze subsidiemogelijkheden. Ambtelijk is aangegeven dat Velsen op dit moment geen gebruik maakt van deze subsidie. Dit komt omdat Velsen op dit moment geen projecten heeft die 'klaar zijn om te gaan' en voldoen aan de voorwaarden. Ook is de financiële onderbouwing nog niet voldoende op orde om in aanmerking te komen voor de subsidies.

Naast de Woondeal heeft de gemeente ook het Woonakkoord gesloten in de regio's Zuid-Kennemerland en IJmond, samen met de provincie. Met het Woonakkoord⁹ wordt uitvoering gegeven aan de afspraken in de Woonagenda van de provincie. Daarin is opgenomen dat elke regio een Woonakkoord dient op te leveren. In het Woonakkoord is een aantal doelstellingen opgenomen voor de periode 2021-2025, op de thema's woningbouw, betaalbaarheid, doelgroepen, duurzaamheid en samenwerking:

1. Woningbouw
 - a. Toevoegen van voldoende woningen
 - b. Vraaggericht bouwen en inspelen op veranderingen in vraag
 - c. Voornamelijk binnenstedelijk bouwen en bij OV-knooppunten. Uitzonderingen worden afgestemd
 - d. Versnellen van woningbouwen en zoeken naar nieuwe locaties
2. Betaalbaarheid
 - a. Uitbreiden van de sociale huurvoorraad in elke gemeente
 - b. Realiseren van 30% sociale huur (bruto) in woningbouwproductie voor elke gemeente
 - c. Zorg dragen voor evenwichtige en transparante verdeling van beschikbare huurwoningen in de regio
 - d. Toevoegen van woningen in het middensegment in elke gemeente
 - e. Bevorderen van doorstroming op de woningmarkt
3. Doelgroepen
 - a. Doorgaan met agenderen, kennis delen en monitoren van wonen en zorg
 - b. Stimuleren van passend wonen voor senioren

⁵ De provincies Noord-Holland en Flevoland hebben, in lijn met de provinciale bestuurlijke afspraken, geïnventariseerd of vakantieparken potentieel getransformeerd kunnen worden naar wonen. Uit deze inventarisatie is naar voren gekomen dat er geen vakantieparken voor transformatie in aanmerking komen

⁶ Er wordt bijvoorbeeld een inspanning gedaan om in 2030 minimaal de helft van het aantal woningen circulair en industrieel te laten bouwen, zoals ook benoemd in het Programma Woningbouw van BZK.

⁷ Provincie Noord-Holland (21 augustus 2019). *Bevolkingsprognose Noord-Holland 2019-2040*.

⁸ Zie: https://www.noord-holland.nl/Actueel/Archief/2022/December_2022/Subsidie_voor_het_sneller_bouwen_van_betaalbare_woningen_in_Noord_Holland

⁹ Provincie Noord-Holland (10 februari 2021). *Woonakkoord Zuid-Kennemerland/IJmond*.



- c. Samenwerken aan huisvesting voor kwetsbare doelgroepen
 - d. Werken aan huisvesting voor spoedzoekers, buitenlandse werknemers, woonwagenebewoners en vergunningshouders
4. Duurzaamheid
- a. Doorzetten van sociale energietransitie in bestaande bouw en koppeling maken met Transitievisie Warmte
 - b. Kennis delen over verduurzaming nieuwbouw en bestaande bouw
 - c. Gaan voor meer klimaatadaptief en natuurbestendig bouwen
 - d. Vormgeven van circulair bouwen
 - e. Dichterbij elkaar brengen van duurzaamheid en betaalbaarheid
5. Samenwerking
- a. Goed samenwerken met stakeholders
 - b. Goed samenwerken onderling

Gemeentelijke kaders

Visie op Velsen 2050

De gemeenteraad van Velsen heeft op 27 mei 2021 de Visie op Velsen 2050 (Duurzaam verbonden) vastgesteld.¹⁰ De visie wordt beschouwd als een 'kompas' dat Velsen op weg helpt naar 2050. De ambitie is dat Velsen in 2050 een kennis-gedreven economische basis wordt, met een innovatieve maakindustrie en een unieke zeehaven. De gemeente is en blijft een belangrijke speler in het gebied rondom het Noordzeekanaal.

Voor woningbouw staat de gemeente aan de lat om de regionale opgave vanuit de MRA te realiseren. Daarbij heeft de gemeente de volgende ambitie richting 2050: in Velsen is het voor iedereen fijn wonen en er wordt graag plek geboden aan Velsenaren én nieuwkomers. Daarbij zijn voor de verschillende kernen andere invullingen gegeven aan de ambitie:

- IJmuiden bouwt compacter en voldoet aan de verdichtingsopgave;
- Santpoort, Velsen-Zuid en Driehuis zetten het groen centraal, met daaromheen een gevarieerd woonaanbod;
- Velsen-Noord vindt de balans tussen grotere eengezinswoningen en sociale woningen; en
- Velsenbroek brengt doorstroming op gang door een gevarieerd woningaanbod

Het uitgangspunt voor de woningbouw is dat iedereen flexibel kan wonen in een huis dat past bij zijn of haar levensfase. Functies worden daarbij 'slim en duurzaam gecombineerd', om tot een goede balans te komen. De balans tussen het realiseren van de opgave, de vraag naar groen en leefbaarheid en het behouden van het kleinschalige karakter van de kernen. De gemeente wil inzetten op groen, in de omgeving en op de daken. Daarbij wil de gemeente ook aandacht besteden aan houtbouw, voor de snellere oplevering van wonen en een kleinere belasting van het milieu.

Concreet heeft de gemeente in 2050, volgens de Visie, goed geanticipeerd op druk vanuit de MRA door:

1. Een omvangrijk woningbouwprogramma gericht op jonge gezinnen;
2. Het moderniseren van bestaande woningen als portiekflats. Appartementen worden dichtbij voorzieningen aangeboden en het aanbod van huurwoningen in het middensegment is toegenomen;
3. Een stadshart met horeca (zoals terrassen) in IJmuiden om de aantrekkelijkheid te vergroten. IJmuiden ontwikkelt zich daarbij tot een plaats waar nieuwe inwoners graag komen wonen en waar jonge Velsenaren graag willen blijven wonen.

Koersdocument Omgevingsvisie Velsen 2040

¹⁰ Gemeente Velsen (27 mei 2021). *Visie op Velsen 2050 (Duurzaam verbonden)*.



Met het Koersdocument Omgevingsvisie¹¹ wil de gemeente de woningbouwopgave vanuit de provincie (3.200 realiseren in de periode 2019-2040) verder vormgeven. De gemeente geeft hierin aan dat een deel van de woningbouwopgave al gerealiseerd is (430 woningen). Van de opgave van 2.770 die dan nog overblijft heeft de gemeente, ten tijde van het verschijnen van het Koersdocument in 2021, een plancapaciteit van 2.930 woningen. De gemeente gaat er echter vanuit dat 30% van alle plannen uitvalt. Enerzijds omdat ontwikkelingen uiteindelijk minder woningen opleveren, anderzijds omdat ontwikkelaars zich terugtrekken of omdat regelgeving nieuwe ontwikkelingen belemmert.

De netto plancapaciteit (= de totale plancapaciteit – 30% planuitval) komt dan neer op 2.930 – 30%, ofwel 2.050. Om van hieruit weer naar het doel van 3.200 woningen op te werken streeft de gemeente ernaar de plancapaciteit met 1.030 woningen te vergroten.

Voor het realiseren van deze 1.030 woningen heeft de gemeente de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- Het DNA van Velsen wordt gerespecteerd
- Wonen gebeurt in een gezond woon- en leefklimaat
- Wonen moet voor de locatie een toegevoegde waarde hebben
- Woningbouw bedient huidige en toekomstige gebruikers
- Woningbouw versterkt en behoudt bestaande structuren of maakt deze beleefbaar
- Woningen zijn op voorhand goed bereikbaar
- Woningbouw dient de onderliggende opgave, zoals spreiding van sociale huur of mogelijk maken van een wooncarrière.

In het Koersdocument is een aantal locaties bestempeld als mogelijke locaties om de woningen te gaan realiseren. Dit zijn de zogenoemde ontwikkellocaties:

- Stedelijk IJmuiden (indicatief 1.000-1.500 woningen)
- Kustplaats IJmuiden (indicatief 1.000 woningen)
- Velsen-Noord (indicatief 100 woningen)
- Telstart-Schoonenberg (indicatief 200 woningen)

Andere locaties, zoals Grote Buitendijk en zuidrand Driehuis zijn uitwijklocaties, mochten ontwikkelingen op de ontwikkellocaties niet mogelijk zijn. Alleen wanneer nodig wordt verder gekeken naar andere (complexe) locaties in de gemeente. De gemeente heeft zich voorgenomen om in ieder geval niet te gaan ontwikkelen in de Haven en in Velserbeek-Beeckestijn.

Woonvisie 2040¹²

In de Woonvisie 2040 zijn de kaders en ambities voor woningbouw nog verder uitgewerkt. In de Woonvisie 2040 zijn kaders opgenomen rondom een aantal thema's:

- *Woonkwaliteit* ofwel het realiseren van een goede mix van soorten woningen, verspreid over de woonkernen en een verplicht aandeel sociale huur bij bepaalde locaties (uitzondering bij minder dan 20 woningen, dan kan aandeel worden gerealiseerd op andere locatie).
- *Betaalbaarheid en beschikbaarheid*, ofwel het spreiden van sociale huurwoningvoorraad over de kernen.
- *Wonen en zorg* ofwel het bieden van ruimte voor nieuwe woonvormen voor mensen met een zorgbehoefte.
- *Duurzaamheid* ofwel het beperken van de energie-uitstoot met 49% in 2030, en volledig energieneutraal in 2050.

¹¹ Gemeente Velsen (11 mei 2021). *Koersdocument Omgevingsvisie Velsen 2040*.

¹² Gemeente Velsen (2020). *Woonvisie 2040 'Fijn wonen voor iedereen'*.



Naast de kaders op het vlak van wonen en woningbouw zijn er nog flankerende inhoudelijke beleidskaders. Het betreft onder andere het milieubeleidsplan, groenstructuurplan, bomenbeleidsplan, mobiliteitsagenda, TVW, RES-afspraken en de economische agenda. Al deze documenten zijn als bijlagen met de raad gedeeld tijdens de raadsvergadering van 30 maart 2023 toen het onderwerp 'prioritering woningbouwlocaties' op de agenda stond.¹³

2.1.2. Doelstellingen versnelling en gemeentelijke rol

Acties en maatregelen woningbouw

Om de ambities uit de Woonvisie 2040 te realiseren zijn een aantal acties en maatregelen benoemd. Daarbij maakt de gemeente onderscheid in drie soorten acties:

1. Acties die de gemeente wil blijven doen;
2. Acties die de gemeente wil oppakken;
3. Maatregelen die de gemeente wil onderzoeken.

In onderstaande tabel (figuur 2) zijn de acties opgenomen:

Ambitie	1. Blijven doen	2. Gaan doen	3. Onderzoeken
Woonkwaliteit	<ul style="list-style-type: none">• Faciliteren woningbouw in nieuwe bestemmingsplannen• Uitvoering geven aan bestaande woningplannen• Voortzetten imagocampagne IJmuiden• Vernieuwen bestaande woningvoorraad• Doorzetten beleid onzelfstandige woonruimte	<ul style="list-style-type: none">• Faciliteren nieuwe, aansprekende woonconcepten met capaciteit en afwegingskader• Gebiedsgerichte aanpak hanteren• Locatieonderzoek voor nieuwbouw op (midden)lange termijn• In 2020 uitwerken ruimtelijk perspectief op hoofdlijnen als eerste fase Omgevingswet	<ul style="list-style-type: none">• Inzet van stimuleringsmaatregelen voor bevorderen van doorstroming• Instellen gemeentelijk vereveningsfonds voor faciliteren spreiding sociale huursegment over gemeente• Maken van bindende afspraken met eigenaren over parkeren bij woonsplitsingen
Betaalbaarheid en beschikbaarheid	<ul style="list-style-type: none">• Prestatieafspraken met woningbouwcoöperaties over betaalbaarheid en beschikbaarheid• Spreiding van sociale huur over de kernen• Regionale samenwerking om betaalbaarheid te borgen• Uitvoeren van periodiek betaalbaarheidsonderzoek	<ul style="list-style-type: none">• Prestatieafspraken met woningbouwcoöperaties over spreiding en huisvestingsopgave voor kwetsbare doelgroepen en spoedzoekers• Op zoek naar investeerders voor huurwoningen in middensegment• Uitwerken van voorstel voor starterslening• Zelfbewoningsplicht bij verkoop gemeentegronen	<ul style="list-style-type: none">• Instellen gemeentelijk vereveningsfonds• Inzet van instrumenten om betaalbaarheid te borgen
Wonen en zorg	<ul style="list-style-type: none">• Prestatieafspraken met corporaties voor beschikbaar stellen van woningen voor kwetsbare doelgroepen	<ul style="list-style-type: none">• Onderdelen uit de woonvisie uitwerken• Ondersteuning van ouderen bij hun keuze tussen aanpassing of verhuizing	<ul style="list-style-type: none">• Afspraken met corporaties over wegnemen van belemmeringen voor verhuizen huurders op leeftijd• Kansen en mogelijkheden op regionaal niveau van gebruik

¹³ Zie: <https://velsen.raadsinformatie.nl/vergadering/1037028>



	<ul style="list-style-type: none"> • Aandacht versterken bij ouderen voor aanpassen van hun woning 	<ul style="list-style-type: none"> • Ruimte voor nieuwe woonconcepten • Afspraken op regionaal niveau voor huisvesten van uitstromers uit beschermd wonen • Afspraken met zorgaanbieders over woonbegeleiding aan uitstromers • Voorstel voor invoering van Verzilverening van SVn 	vrijkomend zorgvastgoed voor huisvesting bijzondere doelgroepen
Duurzaamheid	<ul style="list-style-type: none"> • Prestatieafspraken met corporaties over verduurzamen bezit • Informeren bewoners over mogelijkheden voor verduurzaming • Werken aan transitievisie warmte • Regionaal samenwerken in de RES 	<ul style="list-style-type: none"> • Ondersteunen collectieve initiatieven en corporaties dmv leningen en subsidies • Duurzaamheidsparagraaf bij nieuwbouw en herstructureringsprojecten • Relatie leggen met Groenstructuurplan voor nieuwbouw (groennorm) • Voorstel voor invoering Duurzaamheidslening SVn • Gesprek met corporaties over mogelijkheden voor verduurzaming door huurders zelf 	<ul style="list-style-type: none"> • Haalbaarheid warmtenet gevoed door duurzame warmtebronnen

Figuur 2. Acties en maatregelen Woonvisie 2040

Versnelling

De gemeenteraad van Velsen stelt na aanvang van een nieuwe raadsperiode een raadsprogramma vast. In het raadsprogramma 2022-2026 is opgenomen dat de gemeente woningbouw wil gaan versnellen¹⁴. De raad heeft hiervoor aan het college gevraagd om een selectie te maken in de reeds aangewezen locaties waar kan worden versneld. De raad kan hier vervolgens een keuze in maken. Om de versnelling te realiseren wil de raad investeren in de ambtelijke capaciteit, intern of extern. Het college wordt gevraagd om hier ook een voorstel voor op te stellen.

In januari 2020 heeft het college in een presentatie aangegeven waar zij kansen ziet voor versnelling. Het college ziet deze op een aantal punten:

1. Werkzaamheden extern (door initiatiefnemer) laten verrichten;
2. Regelgeving/beleid (stedenbouw/groen/wonen/grondbeleid) verminderen;
3. Ruimtelijke procedure versnellen (bv. afschaffen startdocument);
4. Snellere besluitvorming college/raad;
5. Betere samspraak om juridische procedures te voorkomen;
6. Bundelen ontwikkellocaties;
7. Verbeteren werkzaamheden initiatiefnemer (bv. Kwaliteit aangeleverde ontwerpen/onderzoeken en halen van planning); en
8. Extra ambtelijke capaciteit inhuren.

¹⁴ Gemeente Velsen (mei 2022). *Raadsprogramma 2022-2026*.



Via een collegebericht van 20 september 2022 heeft het college de raad vervolgens geïnformeerd over de beoogde aanpak voor woningbouw.¹⁵ Het college geeft hierbij aan zij een programmatische aanpak wil hanteren, met drie sporen: 1. uitvoeren; 2. versnellen; en 3. beleid. Voor de uitvoering wil de gemeente het instrumentarium verkennen om het proces van gebiedsontwikkelingen te verkorten en te versnellen. Twee pilots waarbij wordt versneld (Vlietweg en Waal- en Dolfijnstraat) worden geëvalueerd. Het college wil ook andere opties voor versnellen verkennen, zoals Architect aan Zet (een voorbeeld van welstandsvrij bouwen). Het college wil versnelling via twee wegen realiseren: 'sneller een schop in de grond steken' en meer woningen opleveren in dezelfde periode.

In een volgend collegebericht in december 2022 is de raad verder geïnformeerd over de stappen in het spoor 'versnellen'¹⁶. Daarin wordt aangegeven dat de gemeente Velsen gaat samenwerken met de gemeente Beverwijk om het aantal woningen dat gebouwd wordt in de regio te vergroten en processen te versnellen. Ook gaat de gemeente een Bouwberaad organiseren met publieke en private partijen. Verder wordt een monitorings- en sturingssysteem ingericht om voor projecten inzichtelijk te maken waar versnelling mogelijk is.

Daarbij wordt benoemd dat Velsen reeds werkt aan versnelling door het uitbesteden van werkzaamheden aan derden (bijv. het opstellen van een bestemmingsplan), het verkorten van ruimtelijke procedures, het beter organiseren van het samenspel aan het begin van een traject, het combineren van locaties in aanvragen en het gebruikmaken van algemene of gebundelde verklaringen van geen bedenkingen.

Om de versnelling te realiseren is een programmamanager aangesteld.¹⁷ Vervolgens wordt ingezet op de uitbreiding van capaciteit op verschillende disciplines binnen het fysieke domein. Gericht op de uitvoering van en advisering bij gebiedsontwikkelingsprojecten. Daarbij wordt een ingroei-pad gehanteerd, waarbij 2023 vooral is gericht op het opzetten van het versnellingsprogramma. In de jaren daarna wordt ingezet op de uitbreiding van capaciteit.

Naast het versnellingsprogramma werkt de gemeente ook in regionaal verband aan het verder brengen van de woningbouwopgave. Hiervoor gaat de gemeente in gesprek met corporaties, projectontwikkelaars en makelaars. Dit doet zij in regionaal verband, samen met de gemeente Beverwijk.¹⁸ Dit wordt het Bouwberaad IJmond genoemd. Een onafhankelijk consortium van voormalig bouwers, corporaties en overheden, Woningmakers Nederland, begeleidt de sessies van het Bouwberaad. Vanuit de organisatie is opgemerkt dat partijen in het overleg knelpunten op tafel kunnen leggen waar zij tegenaan lopen wat betreft woningbouw.

Gemeentelijke rol bij woningbouwinitiatieven

De gemeente hanteert situationeel grondbeleid.¹⁹ Dit betekent dat per ontwikkeling wordt afgewogen welke rol de gemeente neemt. Dit is afhankelijk van factoren als financiën, capaciteit, kennis of risico's. En van de verschillende visies. Na afweging van deze factoren en de belangen van de verschillende spelers wordt een keuze gemaakt voor actief of passief/faciliterend grondbeleid, of een combinatie hiervan.²⁰

¹⁵ Gemeente Velsen (20 september 2022). *Collegebericht Programma wonen en woningbouw*.

¹⁶ Gemeente Velsen (20 december 2022). *Versnellen woningbouw met Bouwberaad IJmond*.

¹⁷ Toelichting bij kleuren van de begroting 2023

¹⁸ Gemeente Velsen (20 december 2022). *Collegebericht Versnellen woningbouw met Bouwberaad IJmond*.

¹⁹ Gemeente Velsen (2021). *Kadernota ontwikkeling grondbeleid*

²⁰ Gemeente Velsen (2021). *Kadernota ontwikkeling grondbeleid*



Ambtelijk is aangegeven dat dat de gemeente in de praktijk vooral faciliterend grondbeleid hanteert. Vooral omdat de gemeente weinig gronden in bezit heeft waar een ontwikkeling kan plaatsvinden. Wanneer daadwerkelijk tot een woningbouwinitiatief wordt gekomen heeft de gemeente vooral een faciliterende rol, zo geeft de ambtelijke organisatie aan. Daarbij ondersteunt de gemeente de initiatiefnemer in het ontwikkelen van het initiatief in de initiatieffase en uiteindelijk in de uitvoering in de projectfase. Dit doet de gemeente bijvoorbeeld door een projectleider aan te stellen voor het project.

Naast het faciliteren van bestaande initiatieven heeft een gemeente ook de mogelijkheid om zelf initiatief te nemen in een gebied. Dit kan bijvoorbeeld door een visie op te stellen of in gesprek te gaan met ontwikkelaars om na te denken over mogelijkheden voor een gebied. Dit is een meer actieve rol van de gemeente. Vanuit de organisatie is opgemerkt dat hier een start mee wordt gemaakt – bijvoorbeeld in het Pont tot Park-gebied en in Velsen-Noord. Echter, over het algemeen wordt de gemeente door de ambtelijke organisatie nog wel getypeerd als reactief, waarbij de gemeente beperkt visie ontwikkelt op bestaande gebieden.

2.2. Kaders – analyse

Kaderstelling

De doelstellingen voor woningbouw in de gemeente zijn helder en volgen logisch vanuit de regionale afspraken. Het is duidelijk en inzichtelijk wat de gemeente precies moet gaan realiseren, en het is duidelijk welke koers de gemeente hiervoor hanteert

Wel is te zien dat de gemeente heel veel kaders hanteert voor woningbouw. In verschillende stukken zijn kaders opgenomen waar een ontwikkeling aan moet voldoen. Zoals percentages groen of aantallen parkeerplaatsen. Hoewel de gemeente Velsen hier niet uniek in is kan de veelheid aan visiestukken vertroebelend werken. Zo is het voor initiatiefnemers – vooral particuliere – lastig om in te zien waar hun initiatief precies aan moet voldoen. Ook worden de kaders gepresenteerd als voorwaarden, terwijl de ambtelijke organisatie aangeeft dat er ook best een aantal wensen zijn opgenomen. Welke kaders meer wenselijk zijn wordt vanuit de documenten echter niet duidelijk. Daardoor lijkt het alsof aan elk kader voldaan moet worden om groen licht voor een initiatief te ontvangen.

Best practices: beleidskaders

Vanuit de gemeente Beverwijk wordt aangegeven dat de woningbouwontwikkeling *relatief* beleidsarm is. Er zijn wel kaders geschetst waarin wordt aangegeven wat voor initiatieven de gemeente zou willen zien maar hier staan maar beperkt voorwaarden in. Zo zijn er weinig kaders opgenomen hoe een gebouw er bijvoorbeeld uit moet zien.

In gesprekken met initiatiefnemers kunnen de kaders tegen elkaar worden afgewogen maar betrokkenen geven aan dat dit proces nog lastig kan verlopen. Kaders kunnen namelijk met elkaar in conflict komen. Zo kan er een situatie ontstaan waarbij een ontwerp niet voldoet aan kaders voor bijvoorbeeld parkeren. Wanneer het ontwerp *wél* voldoet aan parkeren voldoet het onderwerp mogelijk niet aan de minimale percentages groen. Betrokkenen schetsen dat het veel tijd kost tussen de domeinen om deze conflicten goed op te lossen waardoor het lastig is om tot een integraal advies te komen. Idealiter zou bij een dergelijk conflict snel worden geschakeld naar bijvoorbeeld een ambtelijk opdrachtgever. Betrokkenen schetsen echter dat deze rol nog beperkt is belegd. Het kost daarom op dit moment veel tijd om tot een afweging te kunnen komen, wat vertraging kan veroorzaken in het proces.

Best practices: ambtelijk opdrachtgever



Vanuit de gemeente Beverwijk wordt aangegeven dat de rol van ambtelijk opdrachtgever goed is ingevuld en er ook een goede rolduidelijkheid is tussen de ambtelijk opdrachtgever en de teamleiders. De ambtelijk opdrachtgever gaat over de inhoud (het wat) en de teamleiders over de capaciteit en invulling van de inhoud (het hoe). Opschalen indien nodig gaat hierdoor eenvoudig.

Een Omgevingsvisie kan erbij helpen om kaders meer met elkaar te synchroniseren. Echter is het ook de wens van betrokkenen dat de omgevingsvisie niet té concreet wordt. Daarom willen betrokkenen vooral gaan inzetten op gebiedsgericht werken. Zo wordt gekeken naar de gewenste ontwikkelingen zodat niet per individueel project kaders hoeven te worden getoetst.

Acties en maatregelen

De acties en maatregelen vanuit de Woonvisie 2040 (figuur 2) zijn nog maar beperkt uitgewerkt en geven nog weinig richting. Voor het thema woonkwaliteit geeft de gemeente bijvoorbeeld aan te willen inzetten op het 'faciliteren van nieuwe, aansprekende woonconcepten met capaciteit en afwegingskader'. Hoe dit wordt gerealiseerd, en wat precies wordt verstaan onder 'faciliteren van nieuwe woonconcepten' wordt vanuit het uitvoeringsprogramma niet duidelijk. Ook zijn de acties en maatregelen nog maar beperkt controleerbaar. De acties en maatregelen zijn niet meetbaar geformuleerd waardoor het lastig is om na te gaan in welke mate de acties ook daadwerkelijk worden uitgevoerd.

Versnelling (en prioritering)

In het raadsbesluit over de prioritering van woningbouwlocaties is ook een memo toegevoegd. Hierin is gedefinieerd wat het verschil is tussen prioritering en versnelling.²¹

Prioriteren en versnellen

In de gesprekken binnen het programma Wonen & woningbouw merken we dat de termen 'prioriteren' en 'versnellen' vaak door elkaar heen worden gebruikt, maar er is wel degelijk een verschil. Prioriteren gaat hoofdzakelijk om het bepalen welke woningbouwlocaties we nu willen ontwikkelen en welke later, oftewel de volgorde waarin we locaties willen ontwikkelen. Natuurlijk kan hiermee een versnelling worden bereikt. Als we immers kiezen voor locaties met een groot aantal woningen per locatie dan realiseren we in principe sneller woningen dan als we kiezen voor locaties met een klein aantal woningen per locatie. Bij versnellen gaat het om veel meer aspecten dan alleen het prioriteren van locaties met een groot aantal woningen. Dit gaat voornamelijk om het benutten van de mogelijkheden die er zijn om de herontwikkeling van een woningbouwlocatie zo snel en efficiënt mogelijk te doorlopen. Denk hierbij aan het uitbesteden van werkzaamheden aan derden (zoals het opstellen van een bestemmingsplan), het verkorten van ruimtelijke procedures (zoals het overslaan van de fase van het voorontwerp bestemmingsplan), het beter organiseren van samenspel met belanghebbenden (zoals het vroegtijdig betrekken van omwonenden) of het slim combineren van locaties (zoals een gebundelde verklaring van geen bedenkingen). Door middel van collegebericht 1266 van 2022 'Versnellen woningbouw met Bouwberaad IJmond' is uw raad geïnformeerd over de acties die het college heeft uitgezet met betrekking tot deze versnellingsmogelijkheden. Later in 2023 gaat het college met uw raad in gesprek over het versnellen van woningbouwontwikkelingen.

Vanuit de interviews komt echter naar voren dat er niet echt een gedeeld beeld is over wat moet worden verstaan onder 'versnelling'. Moet de gemeente bijvoorbeeld vooral in gaan zetten op het realiseren van meer woningen per project, of op het verkorten van de procedures voor woningbouw? Omdat hier nog beperkt duidelijkheid bestaat is ook

²¹ Gemeente Velsen (31 januari 2023). *Memo 'Prioritering woningbouwlocaties'*.



nog niet helder wat er precies bereikt moet gaan worden met versnelling. Gaat het om een bepaald aantal extra woningen per jaar, of mag de procedure maximaal een bepaald aantal maanden duren?

Omdat niet duidelijk is gemaakt wat er moet worden gerealiseerd met versnelling, is ook niet duidelijk hoe de versnelling eruit moet gaan zien. Het programma zet zich de komende tijd vooral in op het versterken van capaciteit, maar leidt dat ook tot meer woningen of tot kortere procedures?

Wat opvalt in de versnellingsopgave is dat versnelling nu vooral wordt gezocht in de initiatieffase. Betrokkenen zien echter ook veel mogelijkheden in het versnellen in de projectfase. Deze kan namelijk jaren in beslag nemen. Het is van belang dat ook hiernaar wordt gekeken om woningbouw mogelijk te versnellen. Daarbij is het er wel de balans die moet worden gevonden tussen versnelling en maatwerk. Versnelling kan bijvoorbeeld worden gezocht in strakke deadlines (bijvoorbeeld: binnen 3 maanden moet een conceptontwerp worden aangeleverd). Bij een project dat 100 woningen gaat opleveren wil de gemeente misschien minder strak vasthouden aan een dergelijke deadline, gelet op het belang van het project. Uitstel zorgt echter wel voor vertraging. De vraag is of je als gemeente een project met 250 woningen stop wilt zetten als het percentage parkeerplaatsen niet voldoet aan de norm? Of wil je dan maatwerk bieden, wat meer tijd gaat kosten? Dergelijke afwegingen maken de versnelling complex en volgens de geïnterviewde raadsleden zijn de huidige wegingsfactoren van de versnelling nog niet goed uitgedacht. Hier ligt ook een politieke keuze aan ten grondslag. Echter, deze discussie is nog beperkt gevoerd.

Hoe het programma eruit moet komen te zien is nog niet bekend. Bijvoorbeeld welke acties worden ondernomen of welke doelen worden nagestreefd. Het programma staat nog echt aan het begin met ook een pas aangestelde programmamanager. Het is dit jaar dan ook zaak om meer vorm te geven aan het programma en als raad en college het gesprek te voeren over wat er moet worden bereikt met versnelling.

Wel is te zien dat de gemeente ook in regionaal verband kijkt naar versnelling, met het Woningmakersproject. Door met corporaties, ontwikkelaars en makelaars in gesprek te gaan, kan je in gesprek gaan over knelpunten die worden ervaren. Of dit ook daadwerkelijk tot versnelling gaat leiden zal moeten gaan blijken.

Gemeentelijke rol bij woningbouwinitiatieven

De gemeente heeft vooral een faciliterende rol bij woningbouw. Vooral ook omdat de gemeente maar weinig gronden in bezit heeft. Dit maakt het lastig om goed te kunnen sturen op woningbouw. Bijvoorbeeld als het gaat om het type woningen dat moet worden gerealiseerd of de prijs ervan. Als gemeente kan hier nog weinig positie over worden ingenomen.

De gemeente kan wel gaan nadenken over wat zij wil met een bepaald gebied – nog voordat initiatiefnemers met een concreet voorstel komen. Daarbij kan de gemeente nadenken over voorwaarden of kaders die in een programma kunnen worden vastgelegd. Daarmee kan de gemeente eerder sturen op gebieden en kan de gemeente borgen dat ontwikkelingen in hetzelfde gebied goed met elkaar samenhangen. Deze manier van sturing – proactief en gebiedsgericht – wordt nu deels toegepast, zo geven betrokkenen aan. Dit staat echter nog in de kinderschoenen binnen de gemeente.

Zelfs met een meer proactieve en gebiedsgerichte aanpak van woningbouw blijft woningbouw in de gemeente kwetsbaar. De gemeente is namelijk nog steeds afhankelijk van de markt om aan de woningbouwopgave te voldoen. De kwetsbaarheid wordt verder vergroot door het meegeven van (te) veel kaders of het aangeven van prioriteringslocaties. Als de markt niet aanslaat op die locaties, of geen ontwikkelingen wil oppakken die voldoen aan



de kaders, loopt de gemeente risico dat er minder of geen woningbouw wordt gerealiseerd. Dat kan de realisatie van de kwantitatieve, maar ook de kwalitatieve, doelstellingen in gevaar brengen.

Het is dan ook de vraag of de faciliterende positie van de gemeente nog passend is bij de huidige markt en de grote opgave waar de gemeente voor staat. Het is dan ook aan de raad en het college om blijvend het gesprek te voeren over de te hanteren rol. Wil de gemeente faciliterend blijven, of meer een actieve grondpositie aanhouden? Uit een sessie met de raad die in het kader van dit onderzoek is gehouden komt naar voren dat dit gesprek nog maar beperkt gevoerd is. Het is van belang dat dit gesprek wel gevoerd gaat worden. Dit gesprek moet zich niet beperken tot de korte termijn maar zich juist ook richten op de lange termijn. Grondposities zijn namelijk niet van de ene op de andere dag verworven. De vragen 'welke grondpositie is nodig (nu en in de toekomst) en hoe kun je daar als gemeente goed op in gaan spelen?' zijn daarom cruciaal in de verdere versnelling van de woningbouwopgave.

2.3. Toetsing aan het normenkader

Groen: aan de vastgestelde norm wordt geheel of grotendeels voldaan

Oranje: aan de vastgestelde norm wordt gedeeltelijk voldaan

Rood: aan de vastgestelde norm wordt niet of nauwelijks voldaan

Norm

Inzichtelijk is aan welke wettelijke, provinciale en gemeentelijke kaders moet worden voldaan.

Het is goed inzichtelijk aan welke kaders moet worden voldoen, op landelijk, regionaal en gemeentelijk niveau. Wel valt op dat het heel veel kaders zijn waaraan moet worden voldoen. Kaders die niet altijd goed op elkaar aansluiten. Daardoor kan het voor initiatiefnemers onduidelijk zijn waar hun initiatief precies aan moet voldoen. Ook voor de ambtelijke organisatie is het lastig om niet passende kaders tegen elkaar af te wegen. Dit zorgt ervoor dat het proces vertraging op kan lopen, ook omdat de rol van ambtelijk opdrachtgever – die de doorslag kan geven als twee domeinen er niet uitkomen – niet goed is belegd.

Gebiedsgericht werken zou de gemeente kunnen ondersteunen in het maken van duidelijke afwegingen tussen de kaders, maar de gemeente staat hier nog aan het begin.

De kaders zelf zijn dus inzichtelijk, maar het overzicht van en de samenhang tussen de kaders is dit niet. Daarmee is aan de norm gedeeltelijk voldaan.

Norm

De raad heeft duidelijk vastgesteld wat met de realisatie en versnelling van woningbouwinitiatieven moet worden gerealiseerd en hoe die doelen op hoofdlijnen moeten worden gerealiseerd. Daarbij is de gemeentelijke rol bij woningbouwinitiatieven geëxpliciteerd.

Er is maar beperkt uitgewerkt welke acties en maatregelen de gemeente gaat ondernemen om de doelstellingen voor woningbouw en versnelling te gaan realiseren. De acties in het programma zijn beperkt concreet en niet meetbaar geformuleerd.

Aanvullend op het feit dat niet goed inzichtelijk is hoe de gemeente de woningbouwopgave wil aanpakken, is het ook niet duidelijk wat precies wordt verstaan onder versnelling. Gaat dit vooral om meer woningen in dezelfde tijd, of gaat



het vooral om het verkorten van de ruimtelijke processen? Omdat dit nog niet inzichtelijk is, is ook niet duidelijk hoe de versnelling er straks uit komt te zien. De versnellingsopgave staat dus nog aan het begin, waardoor er überhaupt nog geen acties en maatregelen geformuleerd. Wel is de gemeente gestart met het Woningmakersproject en worden gesprekken gevoerd over het startdocument en de welstandscommissie.

De gemeentelijke rol is wel duidelijk. Dit is faciliterend, ook vanwege het feit dat de gemeente weinig gronden in bezit heeft. Dat maakt het wel lastig om te sturen op woningbouw, zoals het type woningen of de prijs ervan. De gemeentelijke rol is hierin wat afwachtend, en het zou passen bij de opgave als de gemeente meer proactief nadenkt over wat zij wil met bepaalde gebieden. Dat geeft ontwikkelaars meer richting, en zorgt dat de gemeente vooraf meer kan sturen op de uiteindelijke invulling en ontwikkeling van een gebied.

De gemeente kan ook nadenken of een meer actief grondbeleid passend is bij de opgave die voorligt, zodat de gemeente nog meer eigen positie kan innemen in het realiseren van de woningopgave. Dat maakt de gemeente minder afhankelijk van de marktontwikkelingen die er spelen. Daarmee loopt de gemeente ook minder risico om de uiteindelijke doelen niet te realiseren.

De raad heeft dus nog niet duidelijk vastgesteld op welke manier de doelstellingen moeten worden gerealiseerd. Voor versnelling staat de gemeente aan het begin, en is het niet duidelijk wát er precies onder versnelling wordt verstaan. Het is duidelijk welke rol de gemeente daarbij speelt, maar het is de vraag of deze faciliterende rol nog passend is gelet op de opgave die voorligt. Daarmee is aan de norm niet voldaan.



3. Opzet

In dit hoofdstuk staan de opzet van de behandeling van woningbouwinitiatieven (proces en rollen) centraal. We geven in paragraaf 3.1 een beschrijving van de opzet op basis van de documenten en gesprekken. In paragraaf 3.2 doen we een analyse op basis van deze beschrijving waarna we in paragraaf 3.3 toetsen op de normen.

3.1. Opzet – beschrijving

3.1.1. Organisatie van woningbouwinitiatieven

Initiatieffase

In augustus 2021 heeft de gemeente een stappenplan²² gemaakt voor het behandelen van woningbouwinitiatieven. Dit bestaat uit 12 stappen (zie ook figuur 4 hiernaast):

1. Initiatief komt binnen, bijvoorbeeld via het ondernemersloket, via een ambtenaar, via de afdeling vergunningen of via de mail.
2. De administratie van VTH boekt het initiatief in, in het systeem en wordt toegevoegd aan de voortganglijst
3. Het formulier inhoudelijke beoordeling wordt tot en met het punt analyse ingevuld
4. De leden van de omgevingstafel brengen advies uit over het initiatief

Aan de omgevingstafel nemen ambtenaren deel vanuit de verschillende domeinen, zoals groen, water of parkeren.

5. De adviezen worden gecombineerd tot een preadvies dat wordt gedeeld met de omgevingstafel
6. Het initiatief wordt beoordeeld aan de omgevingstafel. Wanneer het initiatief wenselijk wordt geacht wordt deze aangemeld bij de prioriteringstafel.
7. Het initiatief wordt geprioriteerd aan de prioriteringstafel
8. Er wordt een reactiebrief opgesteld richting de initiatiefnemer
9. De reactiebrief wordt afgestemd met de omgevingstafel



Figuur 4: stappenplan initiatieven

²² Gemeente Velsen (augustus 2021). *Stappenplan behandelen van woningbouwinitiatieven*.



10. De reactiebrief wordt afgestemd met de wethouder (en eventueel in het integraal werkoverleg fysiek domein bij gevoelige zaken)
11. De reactiebrief wordt verstuurd en er wordt een legesbrief opgesteld
12. Het voortgangsoverzicht wordt bijgewerkt

De initiatieffase sluit af met het aanstellen van een projectleider.

Projectfase

Na de initiatieffase komt het project in de projectfase. Deze fase bestaat uit een vijftal elkaar opvolgende subonderdelen:

1. Definitiefase: opstellen van de projectopdracht, opstellen en beoordelen van het schetsontwerp, anterieure overeenkomst voor fase 1, opstellen en publiceren van het startdocument en het participatiedocument.
2. Ontwerpfase: opstellen van anterieure overeenkomst voor fase 2, opstellen definitief ontwerp, opstellen en vaststellen van het bestemmingsplan.
3. Voorbereidingsfase: opstellen van het bouwkundig ontwerp en aanvragen/verlenen van de vergunning.
4. Uitvoeringsfase: realisatie van vastgoed en openbare ruimte, afronden anterieure exploitatieovereenkomsten en afronding van het project.
5. Nazorgfase: behandelen van restacties en evaluatie.

3.1.2. Prioritering

Sinds een aantal jaar pakt de gemeente niet alle inkomende initiatieven meer op. In plaats daarvan worden de initiatieven geprioriteerd. De belangrijkste reden hierachter is dat er niet voldoende ambtelijke capaciteit is om alle initiatieven goed op te kunnen pakken.²³ De gemeente kiest ervoor om vooral initiatieven op te pakken die optimaal bijdragen aan de gemeentelijke ambities.

Op 30 maart 2023 heeft de gemeenteraad een aantal scenario's voor prioritering tegen elkaar afgewogen.²⁴ De gemeenteraad heeft vier scenario's voorgelegd gekregen:

1. Slim bouwen: prioriteit aan woningbouwinitiatieven waar veel woningen kunnen worden gerealiseerd en/of die aansluiten op de woningbehoefte.
2. Maximaal bouwen: prioriteit geven aan woningbouwlocaties waar het grootste aantal woningen kunnen worden gerealiseerd.
3. Faciliterend versnellen: prioriteit geven aan woningbouwinitiatieven van derden.
4. Prioriteren met draagvlak: prioriteren van initiatieven met het grootste maatschappelijke draagvlak.

De gemeenteraad heeft ervoor gekozen om het scenario 'slim bouwen' te hanteren.²⁵ Het argument hierbij is dat de andere drie scenario's waarschijnlijk niet zullen resulteren in een voldoende gedifferentieerd aanbod en voldoende woningen voor specifieke doelgroepen. Vanuit het scenario 'slim bouwen' worden een aantal voorbeelden genoemd van locaties die aan dat scenario kunnen voldoen, en wat dus kan leiden tot prioritering van deze locaties. Namelijk de A-locaties vanuit het Koersdocument Omgevingsvisie Velsen 2040, zoals Pont tot Park, Velsen-Noord en Telstar-Schoonenberg. En locaties voor specifieke doelgroepen, zoals Wouwekoplân en Groot Helmduin. Vanuit de raadssessie wordt aangegeven dat op dit moment niet is uitgekristalliseerd is hoe de gemeente precies wil prioriteren. Dit kan namelijk aan de hand van meerdere factoren. Daarbij is naar het gevoel van de raad op dit moment pas

²³ Raadsvoorstel 'prioritering woningbouwlocaties', 13 januari 2023

²⁴ Zie: <https://velsen.raadsinformatie.nl/vergadering/1037028>

²⁵ Gemeente Velsen (30 maart 2023). *Raadsbesluit prioritering woningbouwlocaties*.



beperkt een politieke discussie gevoerd in de raad welke factoren het zwaarste wegen. Het gaat daarbij om een discussie over locatie, aantallen woningen of type woningen. Vanuit het ambtelijk wederhoor is aangegeven dat in raadssessies eind 2022 en begin 2023 een dergelijke discussie in de raad wel degelijk heeft plaatsgevonden.

Ook voor de keuze van het scenario 'slim bouwen' werkte de ambtelijke organisatie al met prioritering. Initiatieven werden hierbij – nadat een positief advies werd gegeven in de omgevingstafel – geprioriteerd aan de prioriteringstafel. De prioritering betekent dat er onder andere wordt gekeken naar aantallen woningen en de woningbehoefte. Het initiatief wordt vervolgens toegevoegd aan het totaaloverzicht met prioriteiten. Dat overzicht wordt elke zes maanden besproken met het college, en een keer per jaar toegezonden aan de raad. Het ambtelijke prioriteringsoverleg vindt elke maand plaats. Aan de prioriteringstafel nemen managers deel, en ambtenaren vanuit vergunningen, ruimtelijke ontwikkelingen en projecten.

3.1.3. Aanpak van versnelling

De gemeenteraad heeft nu het scenario van 'slim bouwen' vastgesteld, waarmee wordt gestuurd op veel woningbouw en diverse typen woningen op de prioriteringslocaties. Daarmee kan woningbouw worden versneld, in de zin dat er dan meer woningen worden gerealiseerd in eenzelfde tijd. Het scenario van slim bouwen resulteert niet per se in een sneller proces.

Om het proces te versnellen wordt vooral ingezet op het programma wonen en woningbouw, waarbij wordt gekeken naar capaciteitsversterking. Door een capaciteitsinjectie kunnen uiteindelijk meer projecten worden opgepakt waardoor woningbouw wordt versneld. Dit programma zit echter nog vooral in de opstartfase. Er is recent een programmamanager aangesteld. De ambtelijke organisatie benoemt dat het nu zaak is om de opdracht voor het programma verder te concretiseren. Er is wel geld vrijgemaakt om capaciteit te gaan werven tot 2026.

De versnelling wordt op dit moment vooral gezocht in de initiatieffase. Ambtelijk is aangegeven dat de omgevingstafel ervoor zorgt dat er niet meer heen en weer wordt 'gepingpong' tussen de verschillende domeinen om tot een advies te komen. In plaats daarvan wordt aan de omgevingstafel gekomen tot een meer integraal advies vanuit de domeinen. Vanuit het ambtelijk wederhoor is aangegeven dat de omgevingstafel ook verder wordt ontwikkeld gelet op de omgevingswet. De bedoeling daarbij is om – naast een meer integraal advies - ook het proces te versnellen, in samenspraak met de ontwikkelaar.

Best practice: Plan Uitwerkingskader (PUK)

In de gemeente Katwijk wordt op dit vlak sinds kort gewerkt met een Plan Uitwerkingskader (PUK) waarbij betrokkenen samen in een kamer gaan zitten om plannen te ontwerpen en om tot overeenkomsten te komen. Dit voorkomt dat plannen over en weer worden 'gepingpong' maar ook dit zijn, zo is aangegeven, nog wel intensieve en tijdrovende processen.

Verder komt uit de gesprekken naar voren dat versnelling wordt gezocht in de ruimte die het college krijgt van de raad om met woningbouw aan de slag te gaan. Zo denkt de organisatie bijvoorbeeld kritisch na over de inzet van de welstandscommissie. Waar zou een welstandscommissie nou precies over moeten gaan? En hoe kan de commissie zo worden ingericht dat er geen onnodige vertraging optreedt in een proces? Ook geeft de ambtelijke organisatie aan dat er gesprekken lopen over het afschaffen van het startdocument dat door de raad moet worden vastgesteld. In plaats hiervan zou het startdocument alleen worden gebruikt bij complexere projecten. Vanuit de organisatie is opgemerkt dat het startdocument nu al af en toe niet wordt gebruikt, met het oog op versnelling. Ook is in het Raadsprogramma 2022-2026 opgenomen dat er een discussie over de algemene verklaring van geen bedenkingen (vvgb) op gang moet



worden gebracht. Volgens de algemene vvgb, zoals opgenomen in het raadsbesluit van november 2020, hoeft de raad geen vvgb meer af te geven voor maximaal tien woningen binnen bestaand stedelijk gebied.²⁶ De vraag 'breiden we de vvgb verder uit waardoor er sneller gebouwd kan worden?' is volgens de raadsleden echter nog niet als punt van discussie in de raad gevoerd.

Best practices: ruimte voor het college

Het politieke gesprek over de uitbreiding van de vvgb wordt volgens de raadsleden dus nog maar beperkt gevoerd. Vanuit de gemeente Beverwijk is aangegeven dat het college alleen voor een vvgb naar de gemeenteraad hoeft voor initiatieven van 75 woningen of meer. In Beverwijk is er daarom minder afstemming nodig wat het proces kan versnellen. Vanuit de gemeente Beverwijk is ambtelijk aangegeven dat dit ook een stuk vertrouwen aantoont dat de gemeenteraad van Beverwijk heeft in het college van B&W.

Verder wordt in Beverwijk geen gebruik gemaakt van een welstandscommissie. Hierbij wordt aan de initiatiefnemer overgelaten wat kwaliteit precies is. Ambtelijk wordt aangegeven dat dit over het algemeen goed gaat, en dat initiatiefnemers het ook fijn vinden dat zij zelf kwaliteit als begrip in kunnen vullen. In gebiedsvisies zijn dan ook weinig kaders opgenomen over kwaliteit.

3.1.4. Financiële kaders

In de begroting van 2023 zijn de volgende financiële kaders (figuur 3) opgenomen voor het programma wonen en de versnelling van woningbouw:

	2023	2024	2025	2026
Programma wonen²⁷	2.674.000	2.531.000	2.661.000	2.625.000
Versnelling²⁸	175.000	500.000	500.000	500.000

Figuur 3. Financiële kaders programma Wonen en versnelling woningbouw (in €).

3.2. Opzet – analyse

Opzet

Het proces om woninginitiatieven te behandelen en de projecten vervolgens uit te voeren is helder opgezet. De gemeente werkt projectmatig via een vast stappenplan en met vaste fases die moeten worden doorlopen. Alle relevante domeinen zijn hierop aangesloten, ook met de omgevingstafel. Het werken met de omgevingstafel – evenals het werken met de prioriteringstafel – wordt door de betrokkenen gezien als een positieve ontwikkeling. Zij benoemen dat het eerder erg lang kon duren voordat een uiteindelijk advies werd gegeven vanuit de verschillende sectoren. Dit zou vooral komen omdat er getoetst dient te worden aan veel visiestukken, die niet per se met elkaar matchen. Om dan tot een gedeeld advies te komen was veel 'gepingpong' nodig tussen de verschillende domeinen. Dit resulteerde in processen die maanden in beslag konden nemen.

²⁶ Gemeente Velsen (november 2022). Raadsbesluit verklaring van geen bedenkingen.

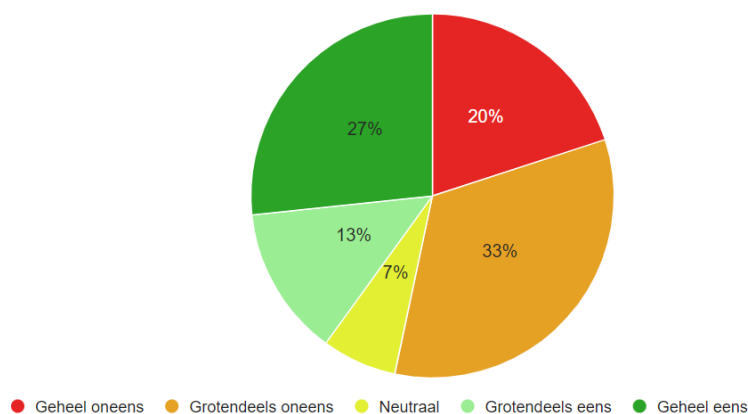
²⁷ Gemeente Velsen (2022). Saldo van baten en lasten, begroting 2023

²⁸ Gemeente Velsen (2022). Kleuren van de begroting 2023

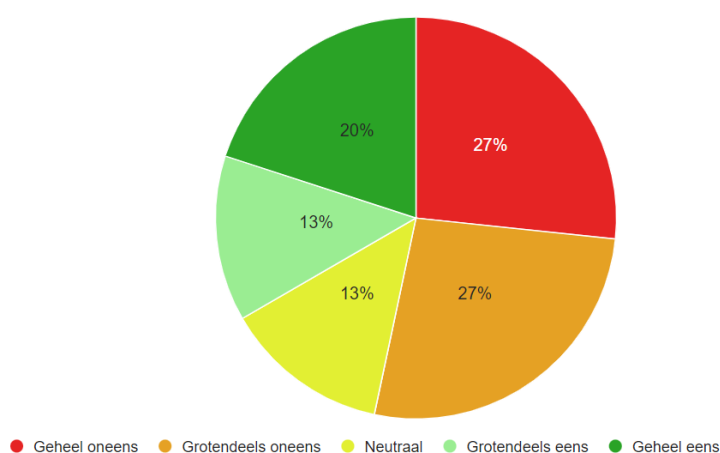


Deze vertraging wordt versterkt door het ontbreken van een goed belegde rol van ambtelijk opdrachtgever. De ambtelijk opdrachtgever dient hierbij vooral te functioneren als een escalatieoptie. Wanneer de domeinen er intern niet uitkomen, zou de ambtelijk opdrachtgever een knoop moeten kunnen doorhakken over het advies. Het ontbreken van een goed belegde rol van ambtelijk opdrachtgever wordt door de betrokkenen gezien als aandachtspunt voor het proces.

Verder zien betrokkenen nog een aandachtspunt rondom de inzichtelijkheid van het proces voor initiatiefnemers. Betrokkenen benoemen dat het niet heel duidelijk is voor initiatiefnemers welk proces hun initiatief moet doorlopen binnen de gemeente en welke termijnen kunnen worden verwacht. Dat geldt vooral voor particuliere initiatiefnemers en minder voor professionele ontwikkelaars. Deze professionele ontwikkelaars kennen het proces vaak goed vanuit andere gemeenten, die meestal een vergelijkbaar proces kennen. Voor particulieren kan het proces nog worden gezien als 'black box'. Dit komt ook voort uit de enquête. Daarin geeft 53% van de respondenten aan dat het voor hen niet duidelijk is waar een ruimtelijk initiatief in de gemeente aan moet voldoen (figuur 5). Ook geeft 54% dat het voor hen niet duidelijk is hoe een initiatief wordt beoordeeld (figuur 6.)

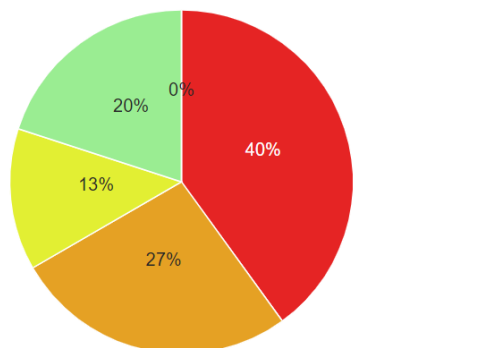


Figuur 5: stelling - het was voor mij duidelijk waar een ruimtelijk initiatief in de gemeente Velsen aan moet voldoen



Figuur 6: stelling - het was voor mij duidelijk welk beoordelingskader de gemeente Velsen hanteert voor mijn initiatief

Ook de wijze van prioritering is niet helder voor initiatiefnemers. In de enquête geeft 67% van de respondenten aan dat het voor hen niet duidelijk is hoe wordt geprioriteerd (figuur 7).



● Geheel oneens ● Grotendeels oneens ● Neutraal ● Grotendeels eens ● Geheel eens

Figuur 7: stelling - het was voor mij duidelijk hoe de gemeente Velsen initiatieven prioriteert

Aanpak versnelling

De aanpak van de versnelling staat nog aan het begin. Het programma moet nog worden opgestart en hier moet nog een aanpak voor worden vastgesteld. Het is dan ook nog niet te zeggen hoe de gemeente precies de versnelling wil gaan realiseren, met welke organisatie en met welke planning. Daarom is het ook nog niet te zeggen op welke manier de beschikbare middelen worden ingezet. Wat al wel is gerealiseerd is het aanstellen van een projectmanager.

Het programma gaat zich de komende tijd concretiseren. De komende periode is vooral gericht op het versterken van de ambtelijke capaciteit. Hier zijn ook de extra budgetten voor vrijgemaakt. Betrokkenen geven aan dat de ambtelijke organisatie versterkt moet worden in de breedte. Het is volgens hen niet zo dat er maar bij één team of één specifiek domein capaciteitstekort heest. Dit is het geval binnen de gehele organisatie. Van groen tot vergunningen, en van ambtenaren die de projecten uitvoeren tot de ambtenaren die vooral een adviserende rol hebben.

Betrokkenen geven daarbij echter aan dat het capaciteitstekort niet per se is opgelost met meer fte. Het draait namelijk ook om expertise. Veel van de fte worden op dit moment ingevuld met starters, waardoor de gemeente aan ervaring mist en ook aan inzicht in de verschillende processen en afwegingen. Ook zijn er – en Velsen is hier niet uniek in – verschillende functies die op interim basis worden ingevuld. Wanneer zij een andere functie krijgen of de gemeente verlaten gaat hun kennis verloren, en ontstaat een gat in de expertise die niet eenvoudig kan worden gevuld. Betrokkenen geven dan ook aan dat het best een aantal jaar kan gaan duren voordat de capaciteit op peil is.

Betrokkenen zien veel mogelijkheden in een meer gebiedsgerichte aanpak. Dit is een aanpak waarbij voor een gebied wordt gekeken naar wat wenselijk is – en wat harde eisen zijn – zodat een project daartegen kan worden afgewogen. Ook in andere gemeenten hebben ze hier goede ervaringen mee, bijvoorbeeld in de gemeente Katwijk. Hierbij wordt ook geborgd dat ontwikkelingen goed op elkaar aansluiten en passen in het bredere gebied. Gebiedsgericht werken vraagt echter wel een bepaalde kunde, expertise en gebiedskennis van de ambtelijke organisatie. Hiermee werken vraagt dan ook een ontwikkelslag in de ambtelijke organisatie. Het programma wonen kan het goede vehikel zijn om hiermee aan de slag te gaan.

Financiële kaders

In grote lijnen is het duidelijk hoeveel geld er elk jaar wordt besteed aan het programma woningbouw en de versnellingsopgave. Uit de stukken komt echter niet naar voren hoe deze middelen worden verdeeld. Zo is er voor de activiteiten beschreven in de Woonvisie 2040 niet opgenomen hoeveel de verschillende activiteiten moeten kosten.



3.3. Toetsing aan het normenkader

Groen: aan de vastgestelde norm wordt geheel of grotendeels voldaan

Oranje: aan de vastgestelde norm wordt gedeeltelijk voldaan

Rood: aan de vastgestelde norm wordt niet of nauwelijks voldaan

Norm

Het college heeft dit kader uitgewerkt in een aanpak waarin activiteiten, organisatie, processen en planning concreet en duidelijk zijn.

Het proces dat moet worden doorlopen om initiatieven te behandelen is helder opgezet. Het werken met een omgevingstafel en prioriteringstafel – ook voorbereidend op de omgevingswet – wordt gezien als positieve ontwikkeling. Wel is de beperkt belegde rol van ambtelijk opdrachtgever een knelpunt in het proces.

Een ander knelpunt in het proces is de inzichtelijkheid hiervan voor de initiatiefnemers. Zij vinden het niet duidelijk welk proces hun initiatief moet doorlopen, welke termijnen kunnen worden verwacht, waar een initiatief aan moet voldoen, hoe deze wordt beoordeeld en hoe er wordt geprioriteerd.

De opzet kan dan wel duidelijk zijn voor de ambtelijke organisatie, maar de communicatie richting initiatiefnemers is nog een knelpunt. Daarmee is aan de norm gedeeltelijk voldaan.

Norm

Uit de aanpak blijkt waarvoor de door de raad beschikbaar gestelde middelen worden ingezet.

Het is duidelijk welke acties er moeten worden gerealiseerd voor het programma en de versnelling maar het is hierbij niet inzichtelijk welke financiële kosten zijn gekoppeld aan de verschillende activiteiten. Alleen globaal is inzichtelijk gemaakt hoeveel het programma en de versnelling de komende jaren moeten kosten. De raad kan hiermee dus niet zien hoe de beschikbaar gestelde middelen zijn verdeeld. Daarmee is aan de norm niet voldaan.

Verder valt op dat de aanpak van de versnelling vooral is gericht op de initiatieffase. Of er extra middelen nodig zijn voor versnelling in de projectfase wordt niet duidelijk.



4. Uitvoering

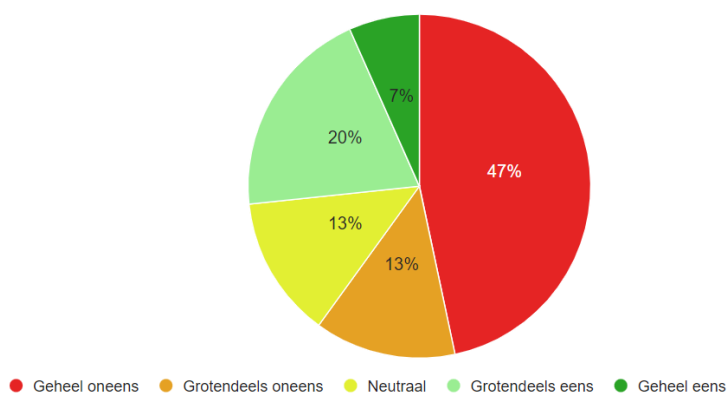
In dit hoofdstuk staat de uitvoering van het behandelen van woningbouwinitiatieven centraal. We kijken hierbij naar de knel- en succespunten. In paragraaf 4.1 geven we een beschrijving van de uitvoering op basis van de documenten en gesprekken. In paragraaf 4.2 doen we een analyse op basis van de beschrijving waarna we in paragraaf 4.3 toetsen op de normen.

4.1. Uitvoering – beschrijving

4.1.1. Proces

Ambtelijk is aangegeven dat het proces van de behandeling van initiatieven over het algemeen volgens opzet verloopt. De stappen worden gevolgd en het project wordt uiteindelijk projectmatig volgens afgesproken stappen aangevlogen. Vanuit de ambtelijke organisatie komt wel naar voren dat het proces nog kan worden geoptimaliseerd. Zo wordt benoemd dat het proces nog vertraagd kan worden door het vormvrije karakter van de principeaanvragen. De principeaanvraag is een extra service om vooruitlopend op een aanvraag omgevingsvergunning de haalbaarheid van een bouwplan te laten beoordelen.²⁹ Vanuit de organisatie is opgemerkt dat een verzoek kan verschillen van een bijna volledig uitgewerkt ontwerp met plan tot een paar zinnen in een e-mail. Wanneer maar een paar zinnen worden aangeleverd, moet de ambtelijke organisatie meer actie ondernemen om informatie op te halen. Want deze informatie is wel nodig om een goed afgewogen integraal advies op te kunnen stellen.

Hoewel het proces dus wordt gevolgd, wordt het proces door veel initiatiefnemers niet goed beoordeeld. Zo geven respondenten in de enquête het proces een gemiddeld cijfer van 4.5. In het vorige hoofdstuk is al benoemd dat respondenten de eisen voor een initiatief, de wijze van behandeling en de wijze van prioritering niet duidelijk vinden. Respondenten benoemen verder dat het niet duidelijk is binnen welke termijnen het initiatief wordt behandeld. Zo geeft 60% aan dat dit niet duidelijk is (figuur 8).

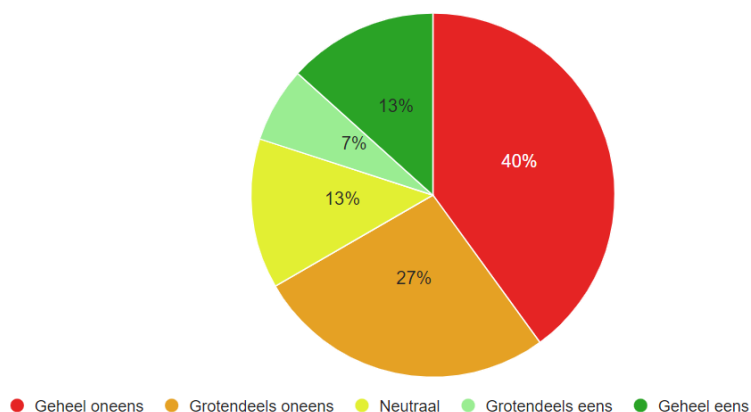


Figuur 8: stelling - het was voor mij duidelijk op welke termijn mijn ruimtelijk initiatief door de gemeente Velsen werd behandeld.

²⁹ <https://www.velsen.nl/principeaanvraag-vooroverleg-wabo>



Ook geven initiatiefnemers in de enquête aan dat de communicatie wordt ervaren als knelpunt. Zo geeft 67% van de respondenten aan dat zij de communicatie niet voldoende vinden (figuur 9). Het gemiddelde cijfer dat respondenten toekennen aan de communicatie vanuit de gemeente Velsen over initiatieven is dan ook een 4.4.



Figuur 9: stelling - de communicatie vanuit de gemeente Velsen over mijn initiatief is voldoende.

Respondenten geven daarnaast aan de gemeente mee dat het van belang is dat alle initiatieven in de gemeente worden omarmd, gelet op de opgave die de gemeente heeft rondom woningbouw. Daarvoor vinden respondenten het van belang dat er voldoende ambtenaren zijn om de initiatieven op te pakken.

4.1.2. Doelrealisatie

De gemeente heeft een aantal doelstellingen geformuleerd voor woningbouw. Het betreft aan de ene kant een kwantitatieve opgave (3.200 woningen extra in 2040), maar de gemeente onderscheid ook kwalitatieve aspecten zoals voldoende spreiding van huurwoningen, een goede differentiatie van type woningen en behoud van groen. Op het niveau van deze doelstellingen wordt door de gemeente nog niet gerapporteerd. In de jaarstukken wordt wel gerapporteerd over het aantal nieuwbouwwoningen per 1.000 woningen als indicator, maar hieraan is geen streefwaarde gekoppeld. In de jaarstukken van 2022 is wel te zien dat het aantal nieuwbouwwoningen per 1.000 woningen is afgenomen ten opzichte van 2021, van 5,6 naar 4.³⁰ De gemeente geeft in de jaarstukken geen weergave van het absolute aantal nieuwgebouwde woningen, het aantal type woningen per kern of het percentage sociale huur per kern. Er zijn geen andere stukken beschikbaar waarin de doelrealisatie uiteen wordt gezet.

In de jaarstukken wordt kort teruggeblikt op de activiteiten van het afgelopen jaar maar hierbij wordt nog niet de verbinding gemaakt naar de doelen. Er wordt bijvoorbeeld wel benoemd dat is gestart met het gebiedsgericht samenwerken met corporaties, maar er wordt niet bij vermeld wat dit opgeleverd heeft en welke impact dit heeft op het uiteindelijke doel.³¹

Voor de versnelling is het nog niet mogelijk om een uitspraak te doen over de doelrealisatie. Zo zijn er nog geen heldere doelen afgesproken over wat er bereikt moet worden met versnelling. Verder is het programma nog in ontwikkeling, dus er zijn nog geen activiteiten of maatregelen waarover gerapporteerd kan worden.

³⁰ Gemeente Velsen (23 mei 2023). *Jaarverslag 2022*.

³¹ Ibid.



4.1.3. Financiële kaders

In de jaarstukken is het volgende opgenomen als het gaat om de financiële kaders (figuur 10):

Bedragen x € 1.000					
Wonen en leven in Velsen	Rekening	Primitieve begroting	Begroting inclusief wijzigingen	Rekening	Saldo ten opzichte van gewijzigde begroting
	2021	2022	2022	2022	2022
Lasten	26.935	27.175	30.369	30.726	-357
Baten	7.632	6.927	6.597	8.654	2.056
Totaal saldo van baten en lasten	-19.303	-20.248	-1.092	-22.073	-1.699
Toevoeging aan reserves	125	125	125	125	0
Onttrekking aan reserves	865	648	2.096	910	1.186
Gerealiseerde Resultaat	-18.563	-19.725	12	-21.287	-513

Figuur 10. Financiële kaders 'Wonen en leven in Velsen' – jaarstukken 2022.

Vanuit de jaarstukken van 2022 is te zien dat er geen grote afwijkingen zijn geweest in de lasten, ten opzichte van de begroting 2022. Wel is er een afwijking als het gaat om de baten van ruim €2.000.000. Het wordt vanuit de jaarstukken echter niet duidelijk waar deze hogere baten precies vandaan komen. De afwijkingen worden toegelicht per taakveld maar deze sluiten niet aan op de programma's. Wel is dus te zien dat er de uitvoering niet meer heeft gekost dan begroot.

Voor de versnellingsopgave is niet te bepalen of de uitvoering plaatsvindt binnen de gestelde kaders omdat de uitvoering nog niet is opgestart.

4.2. Uitvoering - analyse

Hoewel het proces van het behandelen van woningbouwinitiatieven volgens opzet verloopt, sluit dit niet voldoende aan op de wensen en verwachtingen van initiatiefnemers. Voor hen is het proces nog niet voldoende inzichtelijk, wordt niet duidelijk hoe de gemeente beoordeelt en prioriteert, en is de communicatie niet voldoende. Dit kan komen doordat het proces nog kan worden gezien als 'black box' omdat het niet helder wordt gecommuniceerd hoe het proces moet verlopen. Vooral voor particuliere initiatiefnemers kan het proces vooral onduidelijk zijn omdat zij de ervaring niet hebben van professionele ontwikkelaars.

Best practices: communicatie met initiatiefnemers via 'samenwerkingstafel'

Vanuit de gemeente Katwijk wordt aangegeven dat er een 'samenwerkingstafel' opgericht door de opgavemanager woningbouwontwikkeling. De gemeente heeft vierjaarlijks (eens per kwartaal) overleg via deze tafel met (lokale) ontwikkelaars. Het doel van dit overleg is om de woningbouw te versnellen met de belangrijkste partners om de versnelling te realiseren. Ook wordt nieuw beleid getoetst op de werkbaarheid ervan. Aan deze tafel zitten ook een paar van de grotere ontwikkelaars van buitenaf om ook een breder perspectief in te kunnen brengen. Het gesprek aan de samenwerkingstafel leidt er volgens de gemeente Katwijk toe dat men goed op de hoogte is van de (kritische) aandachtspunten die initiatiefnemers hebben.



De gemeente rapporteert verder heel beperkt over de doelrealisatie. Er wordt geen kwantitatieve maar ook geen kwalitatieve terugkoppeling geven over de doelstellingen. Ook wordt het niet inzichtelijk of de acties en maatregelen die worden opgepakt ook daadwerkelijk impact hebben op de doelrealisatie. Daarmee is het voor de raad niet inzichtelijk wat er wordt bereikt met het programma wonen en of de gemeente Velsen de regionale opgave gaat behalen. Gelet op de grootte en het belang van de opgave is dit inzicht wel noodzakelijk om goed te kunnen sturen op woningbouw.

Voor de versnellingsopgave staat de gemeente nog helemaal aan het begin. Er zijn geen heldere doelen afgesproken voor de versnelling en het is niet inzichtelijk hoe de versnelling gerealiseerd moet gaan worden. Voor raadsleden is het dan ook op dit moment niet mogelijk om na te gaan hoe de investering in de versnelling uitpakt en tot welke resultaten dit leidt. Omdat de gemeente echt nog aan de start staat is het ook niet mogelijk om te zeggen of de doelen worden gerealiseerd en of dit gebeurt binnen de beschikbaar gestelde budgetten.

4.3. Toetsing aan het normenkader

Groen: aan de vastgestelde norm wordt geheel of grotendeels voldaan

Oranje: aan de vastgestelde norm wordt gedeeltelijk voldaan

Rood: aan de vastgestelde norm wordt niet of nauwelijks voldaan

Norm

De aanpak wordt conform opzet uitgevoerd.

De gemeente rapporteert in de jaarstukken over de acties die zijn uitgevoerd binnen het programma. Zo wordt benoemd welke projecten worden opgepakt. Verder verloopt de behandeling van de initiatieven volgens opzet, zo blijkt uit de interviews met de ambtelijke organisatie aan. Daarmee is aan de norm geheel voldaan.

Norm

De vastgestelde doelen worden gerealiseerd.

Hoewel de gemeente rapporteert over de acties en maatregelen, legt zij hierbij geen link naar de doelen. Wordt met het uitvoeren van de acties en maatregelen ook de doelen gerealiseerd? Hier wordt niet over gerapporteerd. Dit geldt zowel voor de meer kwalitatieve doelen voor woningbouw, als de kwantitatieve doelen. Zo komt uit de jaarstukken niet naar voren hoeveel woningen (naar type woning) er zijn bijgebouwd en hoe dit relateert aan de woningbouwopgaven. Het is daarom niet te achterhalen of en in welke mate de doelen worden gerealiseerd. Daarmee is aan de norm niet voldaan en kan er beperkt opvolging gegeven worden aan het oorspronkelijke onderzoeksdoel van dit onderzoek.³²

Voor de versnellingsopgave is het nog te vroeg om iets te zeggen over doelrealisatie, al valt daarbij wel op – zoals al eerder aangegeven – dat er überhaupt niet echt doelen zijn geformuleerd voor versnelling. En dat er ook geen gedeeld beeld bestaat over wat de versnelling op zou moeten leveren.

³² Dit onderzoeksdoel luidde: Bij dit onderzoek wil de RKC focussen op de doeltreffendheid en doelmatigheid van het beleid: worden de juiste middelen ingezet om de gewenste uitkomst te bereiken, en heeft het gevoerde beleid de gewenste uitkomst?



Norm

De doelrealisatie vindt plaats binnen de daartoe beschikbaar gestelde budgetten.

Uit de jaarstukken komt naar voren dat de gemeente in de meest recente jaarstukken ruim €2.000.000 meer baten heeft opgehaald. Het wordt niet duidelijk uit de jaarstukken waar deze precies vandaan komen. Voor de lasten zijn geen significante afwijkingen gerapporteerd. Omdat het echter niet duidelijk is wat de doelen precies inhouden, welke acties er concreet worden uitgevoerd en of de doelen worden gerealiseerd, is het ook niet goed inzichtelijk of de doelrealisatie plaatsvindt binnen de gestelde kaders. Daarmee is aan de norm niet voldaan.

Voor de versnellingsopgave is het – net als voor de doelrealisatie – op dit moment niet te zeggen of de uitvoering plaatsvindt binnen de gestelde kaders.



5. Conclusies en aanbevelingen

De RKC is dit onderzoek gestart met als doel inzicht te bieden in de doeltreffendheid en doelmatigheid van het beleid om de woningbouw te versnellen.

Op basis van het onderzoek komen wij tot de volgende hoofdconclusie:

De raad krijgt op dit moment nog niet de informatie waarmee de raad kan vaststellen of de doelen ten aanzien van de woningbouw en de versnelling daarvan worden gerealiseerd. De raad wordt hierdoor nog niet goed in positie gebracht om zijn kaderstellende en controlerende rol in te vullen. Met het prioriteren van woningbouwinitiatieven en het versterken van de ambtelijke capaciteit wordt aan goede knoppen gedraaid om de woningbouw te versnellen. Een versnelling is echter nog niet te zien. Ook is meer nodig dan prioritering en extra capaciteit om daadwerkelijk te komen tot een versnelling van de woningbouw. Dit weerspiegelt zich in een overwegend negatief oordeel dat initiatiefnemers geven in de survey. Zo is voor hen onduidelijk hoe de gemeente initiatieven prioriteert, welk beoordelingskader de gemeente hanteert ten aanzien van initiatieven en beoordelen ze de communicatie vanuit de gemeente overwegend als onvoldoende.

Deze hoofdconclusies is gebaseerd op de hiernavolgende deelconclusies. Bij de deelconclusies formuleren we aanbevelingen waarmee de aanpak van woningbouwinitiatieven verder kan worden verbeterd.

Doelrealisatie woningbouw en versnelling woningbouw

De gemeente wil in 2040 3.200 extra woningen gerealiseerd hebben. De raad krijgt op dit moment geen informatie over het aantal woningen dat wordt gebouwd noch over de soorten woningen, zoals sociale huur en goedkope/middeldure/dure koopwoningen, die worden gebouwd. In de jaarstukken van 2022 is wel te zien dat het aantal nieuwbouwwoningen per 1.000 woningen is afgenomen ten opzichte van 2021, van 5,6 naar 4. Deze daling wordt nergens toegelicht. In de jaarstukken zit geen weergave van het absolute aantal nieuwgebouwde woningen, het aantal type woningen per kern of het percentage sociale huur per kern. Er zijn geen andere stukken beschikbaar waarin de doelrealisatie uiteen wordt gezet.

Wat betreft de versnelling van de woningbouw is er geen expliciet en gedragen beeld van wat met versnelling moet worden bereikt. Een gedragen definitie en doelstelling ontbreekt. De realisatie van de doelstelling kan dan ook niet worden gevolgd.

Dit zorgt ervoor dat de raad niet kan bepalen of beoogde woningbouw daadwerkelijk wordt gerealiseerd en de versnelling daadwerkelijk van de grond komt. Hierdoor kan de raad zijn kaderstellende en controleren rol niet invullen.

Aanbeveling 1

Stel als raad een duidelijk doel vast wat met de versnelling van de woningbouw moet worden bereikt.

Aanbeveling 2

Geef als raad het college de opdracht om in de P&C documenten concreet en kwantitatief te rapporteren over de realisatie van de doelen ten aanzien van woningbouw. De raad kan in samenspraak met het college de woningbouwopgave en de versnelling daarvan als groot project bestempelen. Dit zorgt ervoor dat de door de raad overgenomen aanbevelingen, in het kader van het Rekenkamerrapport 'De sturing op grote projecten', worden gebruikt om de betrokkenheid en informatievoorziening van de raad te versterken.

Beleidskaders

Op veel aspecten ten aanzien van de fysieke leefomgeving heeft de gemeente beleidskaders geformuleerd. Dit gaat bijvoorbeeld over groen, typen woningbouw of verkeer en parkeren. Deze beleidskaders zijn in het algemeen niet



vertaald naar specifieke gebieden, bijvoorbeeld in de vorm van een gebiedsvisie. Dit betekent minder duidelijkheid voor de initiatiefnemer wat de verschillende beleidskaders betekenen in een specifieke wijk. Ook vergt dit voor initiatiefnemers en gemeente meer werk om de beleidskaders te vertalen naar specifieke initiatieven of gebiedsontwikkelingen. Vaak is ook meer afstemming nodig tussen de verschillende beleidsdomeinen bij de uitvoering van een project.

Aanbeveling 3

Stel als raad meer gebiedsgerichte visies vast. Bespreek daartoe als raad met het college voor welke gebieden hiermee kan worden gestart.

Met en binnen de beleidskaders wordt politiek-bestuurlijk beperkt ruimte geboden om op ambtelijk niveau tot afwegingen te komen bij en ten aanzien van initiatieven. Dit blijkt onder andere uit het (nog niet afgeronde) gesprek over de algemene verklaring van geen bedenkingen. De raad is niet snel geneigd om ruimte bieden aan de uitvoering om de verschillende beleidskaders ten opzichte van elkaar af te wegen bij afzonderlijke initiatieven. Dit kan leiden tot meer politieke afstemming en besluitvorming. Ruimtelijke kaderstelling door de op gebiedsniveau kan hierbij soelaas bieden.

Aanbeveling 4

Rond als raad het gesprek af over de algemene verklaring van geen bedenkingen en bespreek daarbij de mogelijkheden voor en randvoorwaarden waarbinnen meer ruimte voor de uitvoering kan worden geboden. Het ligt voor de hand te kiezen voor een verruiming van die verklaring. Laat dit hand in hand gaan met meer gebiedsgericht visies zodat de raad haar kaderstellende rol kan blijven invullen. Koppel aan het bieden van meer ruimte aan de uitvoering de afspraak dat voor de raad inzichtelijk wordt gemaakt hoe die ruimte wordt benut en tot welke resultaten dat leidt. Hierbij kan worden aangesloten op de monitoring van omgevingswaarden zoals die is verplicht in het kader van de Omgevingswet.

De gemeente hanteert al langere tijd een faciliterend grondbeleid waardoor de gemeente beperkt (de inzet van) grondposities kan inzetten om woningbouw te versnellen. Het gaan voeren van actief grondbeleid vergt, naar alle waarschijnlijkheid, zodanig veel middelen en risicobuffers dat niet snel daartoe kan worden overgegaan. Dit laat onverlet dat de gemeente wel proactief kan sturen op of regie kan voeren op gebiedsontwikkelingen. Dit kan door bijvoorbeeld met gebiedsvisies richting te geven aan ontwikkelaars en daarmee bepaalde initiatieven te stimuleren. En/of door bijvoorbeeld procesmatig met gebiedsgericht werken regie te voeren op de initiatieven in een gebied. Van deze mogelijkheden wordt op dit moment beperkt gebruik gemaakt.

Aanbeveling 5

Geef als raad het college de opdracht meer gebiedsgericht te werken en regie te voeren en te sturen op initiatieven in dat gebied. Het ligt voor de hand hierbij aan te sluiten op die gebieden waarop gebiedsgerichte visies geformuleerd gaan worden.

Door de combinatie van de aanbevelingen 3, 4 en 5 versterkt de gemeente haar positie ten aanzien van gebiedsontwikkelingen, wordt initiatiefnemers meer duidelijkheid en richting geboden, ontstaat meer ruimte in de uitvoering om (gebiedsgericht) tot afwegingen te komen en blijft de raad in positie.

Proces woningbouwinitiatieven

Er zijn extra financiële middelen ter beschikking gesteld om te komen tot een versnelling. Deze worden vooral ingezet ten behoeve van ambtelijke capaciteit. Ook is de initiatieffase gestroomlijnd om initiatieven sneller te kunnen wegen en beoordelen. De manier waarop wordt geprioriteerd is uitgewerkt en de raad heeft daarin een keuze gemaakt voor het scenario 'slim bouwen'. Met deze drie interventies zullen initiatieven sneller kunnen worden geholpen en er kan sneller duidelijkheid komen over de mate waarin de gemeente prioriteit geeft aan een initiatief. Wat dit betreft draait de gemeente aan de juiste knoppen.



De versnelling van de behandeling van woningbouwinitiatieven is daarmee echter nog niet optimaal. Dat komt door de eerdere deelconclusies waarvoor we reeds aanbevelingen hebben geformuleerd. Verder betekent extra geld voor capaciteit nog niet dat je voldoende medewerkers met de benodigde kwaliteit en ervaring weet te werven. Voor veel gemeenten is dit moeilijk. Zo ook voor Velsen.

Aanbeveling 6

Laat je als raad voor het college informeren over de mate waarin het lukt de benodigde capaciteit en expertise, ook kwalitatief, te werven. Dat dit lastig is, is een realiteit voor veel gemeenten. Bepaal aan de hand hiervan als raad in samenspraak met het college of tot bijstelling van ambities moet worden gekomen en/of dat alternatieve oplossingen kunnen worden gevonden. Bijvoorbeeld in samenwerking met andere buurgemeenten of door het betrekken van tijdelijke inzet.

De raad heeft gekozen voor het scenario slim bouwen. De gesproken raadsleden hebben daarbij niet het beeld dat ze hebben gekozen voor het prioriteren van specifieke locaties. Die keuze moet in hun ogen nog worden gemaakt. De betrokkenheid van de raad bij het prioriteren van specifieke locaties is nog niet duidelijk geregeld.

Aanbeveling 7

Draag als raad het college op het scenario slim bouwen uit te werken en toe te passen. Laat het college de raad informeren tot welke prioritaire initiatieven dit concreet leidt. Actualiseer periodiek de prioritering. Controleer als raad of deze prioritering past binnen de kaders en uitgangspunten die de raad daarvoor heeft vastgesteld. Op deze manier gaat de raad niet op de stoel van het college zitten, maar blijft de raad wel op de hoogte van de uitvoering van de prioritering op basis waarvan de raad zo nodig in gesprek kan met het college.

De prioritering helpt bij het inzetten van de beperkte capaciteit op de initiatieven die veel bijdragen aan de realisatie van de woningbouwopgave. Daarnaast zullen altijd losse, kleine initiatieven blijven bestaan die raad en/of college niet helemaal willen blokkeren. Er zal politieke en maatschappelijke druk komen om dergelijke kleine initiatieven mogelijk te maken. Daarop kan het beste worden geanticipeerd. Voor dergelijke kleine initiatieven is niet voorzien in de aanpak. Bij dergelijke initiatieven kan mogelijk een grotere verantwoordelijkheid bij de initiatiefnemer zelf worden neergelegd. Dit vergt echter wel loslaten, zowel ambtelijk, bestuurlijk als door de raad. Alsook het duidelijk hebben van de beleidskaders die gelden voor dat initiatief.

Aanbeveling 8

Spreek als raad uit of en, zo ja, onder welke randvoorwaarden kleine initiatieven mogelijk gemaakt moeten worden.

De projectorganisatie, en dan met name op het aspect van het ambtelijk opdrachtgeverschap, moet structureel zodanig worden versterkt en ingevuld dat daadwerkelijk snel geëscaleerd kan worden wanneer een knoop moet worden doorgehakt.

Aanbeveling 9

Geef als raad het college de opdracht de projectorganisatie zodanig verder te versterken dat snel kan worden geëscaleerd. Sommige gemeenten werken hierbij met bouwberaden waarbij op managementniveau, en zo nodig vervolgens op bestuurlijk niveau, lopende bouwprojecten worden behandeld en (bij)sturing kan plaatsvinden.



De communicatie richting de markt en potentiële initiatiefnemers over de wijze waarop de gemeente omgaat met initiatieven en de wijze waarop deze worden behandeld en geprioriteerd, is nog niet op orde.

Aanbeveling 10

Geef als raad het college de opdracht de communicatie richting (potentiële) initiatiefnemers te verbeteren. Dit gaat om communicatie met en informatievoorziening voor afzonderlijke initiatiefnemers. Alsook om de dialoog met de markt, in de zin van de gezamenlijke en collectieven van initiatiefnemers (makelaars, Bouwend Nederland, ontwikkelaars etc.).



Bijlage I | Bestuurlijk wederhoor



Leden van de Rekenkamercommissie

*DOMEIN FYSIEKE
LEEFOMGEVING*

Gemeente Velsen
Dudokplein 1
1971 EN IJMUIDEN
T 14 0255
F 0255 567 760
www.velsen.nl
E info@velsen.nl
Correspondentieadres
Postbus 465
1970 AL IJmuiden

Uw kenmerk

Ons kenmerk

25578

Voor informatie

J.J. Ravestijn
0255 567250

Bijlagen

Datum

7 november 2023

Onderwerp

Bestuurlijke reactie op onderzoek Woningbouwinitiatieven in Velsen

Geachte leden van de Rekenkamercommissie Velsen,

U heeft het bureau Twynstra Gudde opdracht gegeven om onderzoek te doen naar woningbouwinitiatieven in de gemeente Velsen. Bij dit onderzoek wil de Rekenkamer focussen op de doeltreffendheid en doelmatigheid van het beleid: worden de juiste middelen ingezet om de gewenste uitkomst te bereiken, en heeft het gevoerde beleid de gewenste uitkomst?

Met een e-mail (d.d. 17 oktober 2023) gaf u ons de gelegenheid om een zienswijze op het rapport te geven. Gezien het verzoek om het rapport, inclusief bestuurlijke reactie, met de gemeenteraad van Velsen te delen, doen wij u hierbij onze reactie op bovengenoemd rapport toekomen.

Gemeenteraad onvoldoende in positie

De Rekenkamercommissie trekt de hoofdconclusie dat de gemeenteraad in Velsen onvoldoende in positie wordt gebracht om te kunnen sturen op de doelstellingen rondom wonen en woningbouw. Wij herkennen ons in de hoofdconclusie en de daarbij behorende aanbevelingen. Het college ziet in deze hoofdconclusie drie onderdelen terugkomen, te weten (1) aanvullende maatregelen ten behoeve van versnelling, (2) transparantie naar gemeenteraad, corporaties en marktpartijen en (3) communicatie over verschillende aspecten rondom wonen en woningbouw. In onderhavige bestuurlijke reactie gaan wij daar aan de hand van de verschillende aanbevelingen nader op in. Wij vinden het op voorhand belangrijk om aan te geven dat er op veel onderdelen al werk is én wordt verzet.

Aanbevelingen over doelrealisatie woningbouw en versnellen woningbouw (1 en 2)

De eerste twee aanbevelingen van de Rekenkamercommissie gaan over het definiëren van doelen en de manier waarop teruggekoppeld wordt over het behalen van deze doelen.

In december 2022 is het Programma wonen en woningbouw aan de gemeenteraad gepresenteerd. Het doel van dit programma is het realiseren van een meer samenhangende



aanpak voor het thema wonen en woningbouw, omdat het college constateerde dat het thema te verspreid – en daardoor in minder goede afstemming – werd opgepakt binnen gemeente Velsen.

Onder leiding van een (interim) programmamanager is gestart om dit programma inhoudelijk nader vorm te geven. Hoewel hiervoor de eerste stappen zijn gezet, zijn verschillende onderdelen onvoldoende expliciet gemaakt. Het college herkent zich dan ook in de aanbeveling dat 'versnellen' onvoldoende geconcretiseerd is.

Voorgestelde behandeling college

Gemeente Velsen heeft een vastgestelde woningbouwopgave, die onlangs is herijkt met een nieuwe bevolkingsprognose van de provincie Noord-Holland. Op basis van deze opgave kan – met enige bandbreedte – een ambitie geformuleerd worden van een aantal toe te voegen woningen per jaar. Daarnaast kan deze specifiek gemaakt worden naar gebied (Pont tot Park, Velsen-Noord, overig), woningtype (sociaal, middelduur, duur) en/of doelgroep (starters, gezinnen, ouderen). In het kader van het Programma wonen en woningbouw koppelen we hier een (voortgangs)monitor aan vast, zodat zichtbaar wordt waar projecten vastlopen. De monitor bespreken we periodiek met de gemeenteraad. 'Versnellen' krijgt op deze manier de betekenis van (meer) op te leveren woningen per jaar.

In het collegebericht van 20 december 2022 kondigt het college het versnellingstraject met Woningmakers Nederland aan. Via zogenaamde bouwberaden is gemeente Velsen met corporaties en marktpartijen in gesprek om tot versnellingsmogelijkheden te komen. Die zijn niet alleen geënt op meer woningen opleveren, maar ook op het versnellen van processen. De mogelijkheden die gemeente, corporaties, marktpartijen en andere betrokkenen zien om te versnellen, bespreken we in een raadsessie met de gemeenteraad, naar verwachting in het eerste half jaar van 2024. We leggen de keuze voor om bepaalde versnellingsmogelijkheden te implementeren. Die kunnen gaan over processen (inkorten, overslaan, versimpelen), beleid (verkrappen/verruimen) of over de inzet van extra capaciteit (van gemeente of juist uitbesteden aan anderen). Door de versnellingsmogelijkheden vanuit alle partijen te inventariseren, proberen we een zo compleet mogelijk overzicht te bieden waarover we met de gemeenteraad in gesprek kunnen gaan.

Aanbevelingen over beleidskaders (3, 4 en 5)

De Rekenkamercommissie doet de aanbeveling om meer gebiedsgericht te werken, zowel in visies als in uitvoering. Wij herkennen ons in de meerwaarde die gebiedsgericht werken met zich meebrengt, onder andere op het gebied van integraal werken. Specifiek voor twee gebieden in Velsen zijn hier recent de eerste stappen in gezet. Deze gebieden zijn Pont tot Park (Ijmuiden) met de Gebiedsvisie die in 2021 is vastgesteld en Velsen-Noord waar een Actieplan wordt opgesteld op basis van een intensief samenspeltraject dat is doorlopen vanaf begin 2023.

Een tweede aanbeveling van de Rekenkamercommissie betreft de algemene verklaring van geen bedenkingen en de manier waarop daarbinnen meer ruimte kan ontstaan voor de uitvoering. In het kader van de aanstaande Omgevingswet doet het college hier graag een concreet voorstel aan de gemeenteraad toekomen.

Voorgestelde behandeling college

De gebiedsvisie Pont tot Park wordt in 2023 en in 2024 verder uitgewerkt in een Ontwikkelperspectief, waarmee gemeente Velsen de ambitie voor het plangebied concretiseert en daarmee corporaties en marktpartijen kan uitnodigen om hier samen aan de slag te gaan met de woningbouw- en aanpalende opgaven. Het Actieplan Velsen-Noord wordt naar verwachting in



het eerste kwartaal van 2024 aan de gemeenteraad voorgelegd. In dit Actieplan neemt het college concrete maatregelen op om woningbouw, maar ook andere initiatieven die bijdragen aan de leefbaarheid in Velsen-Noord, te bevorderen. Het college gaat graag met de raad in gesprek of deze gebiedsgerichte werkwijze ook toegepast kan worden op andere gebieden in Velsen.

In november 2023 behandelt de raad een voorstel over het adviesrecht (ter vervanging van de algemene verklaring van geen bedenkingen). Hiermee legt het college de raad een voorstel voor in welke gevallen het adviesrecht van de raad kan gaan gelden. Concreet wordt de raad voorgesteld om conform artikel 16.15a lid b onder 1 Omgevingswet over te gaan tot vaststelling van de "Activiteitenlijst adviesrecht Velsen 2023", op basis waarvan advies van de gemeenteraad nodig is voor de vergunning van bepaalde buitenplanse omgevingsplanactiviteiten. Deze overgang zal beleidsneutraal plaatsvinden (zoals ook de andere trajecten binnen de omgevingswet). Het adviesrecht wordt inhoudelijk niet anders dan de huidige avvgb en daarmee alleen gelden voor projecten binnenstedelijk boven de 10 woningen. In 2024 wordt beoogd breder de discussie te voeren over versnellen, waarbij verhoging van de norm van 10 woningen één van de opties zal zijn.

Aanbevelingen over proces woningbouwinitiatieven (6, 7 en 8)

Het Rekenkameronderzoek laat zien dat de (beperkte) ambtelijke capaciteit voor het begeleiden van woningbouwinitiatieven een groot risico is voor het behalen van de woningbouwdoelen. Aanbeveling 6 vraagt om een open, transparante dialoog met de gemeenteraad over waar deze gaten (kwantitatief en/of kwalitatief) ontstaan en wat eraan gedaan wordt om deze gaten te werven (al dan niet met tijdelijke expertise). Het college herkent dit risico en ervaart dit helaas zelf ook als een knelpunt binnen de woningbouwopgaven die er zijn in Velsen.

Aanbevelingen 7 en 8 gaan over de beleidsmatige uitwerking van het raadsbesluit 'slim prioriteren' en wat dat betekent voor de overige projecten in Velsen. Wij realiseren ons dat we over de effecten van dit raadsbesluit (welke projecten we nu daadwerkelijk prioriteren) onvoldoende hebben teruggekoppeld naar de gemeenteraad. Met de gemeenteraad is afgesproken om dit ieder jaar terug te koppelen. Wij kunnen ons voorstellen dat in deze eerste fase een eerdere terugkoppeling wenselijk is en zullen hier via het Programma Wonen en woningbouw invulling aan geven.

Voorgestelde behandeling college

Om een betere bezetting te krijgen binnen de afdeling, specifiek op het gebied van projectleiding, worden zowel vaste medewerkers gezocht als tijdelijke inhuurkrachten. De marktomstandigheden maken het invullen van deze rollen (ook waar het tijdelijkheid betreft) zeer lastig. Het college heeft er desondanks vertrouwen in dat de bezetting de komende periode zal toenemen. Indien dit toch niet het geval blijkt, zullen we het gesprek met de gemeenteraad aangaan over alternatieve oplossingen óf het bijstellen van de woningbouwdoelen.

Ten aanzien van aanbevelingen 7 en 8 is de gemeente Velsen dit jaar gestart met de zogenaamde bouwtafel (ook bekend als prioriteringstafel) met de Velsense woningcorporaties. We bespreken daar hoe we de corporaties in positie krijgen om tot ontwikkeling over te gaan, welke knelpunten daarbij komen kijken en hoe we werkzaamheden vanuit de gemeente over kunnen dragen aan corporaties als zij aangeven daar wel capaciteit voor te hebben. In het kader van het Programma Wonen en woningbouw verwachten we daar in het eerste kwartaal van 2024 een update over te kunnen geven.



Kleine woningbouwinitiatieven krijgen op basis van 'slim prioriteren' minder prioriteit en zullen op basis van verwachte tijdsbesteding en te doorlopen procedures beoordeeld worden. Aangezien het college deelt dat het niet wenselijk is dat deze projecten niet behandeld kunnen worden, zijn we inmiddels een pilot gestart met een aantal projecten van Velison Wonen om nog meer bij ontwikkelaars neer te leggen. Op basis van deze pilot is de insteek om dit breder uit te rollen, maar eerst willen we bezien of en hoe we dit op een goede manier kunnen doen.

Aanvullende aanbevelingen over proces woningbouwinitiatieven (9 en 10)

Aanbevelingen 9 en 10 gaan over het versterken en verbeteren van de projectorganisatie en het beter communiceren naar initiatiefnemers en marktpartijen. We herkennen ons als college in de aanbevelingen en zijn ons bewust van de niet transparante manier hoe projecten in het verleden zijn geprioriteerd en de terugkoppeling daarover richting initiatiefnemers. Dit signaal heeft ons via dit Rekenkameronderzoek bereikt, maar ook via de woningcorporaties in Velsen. Het raadsbesluit 'slim prioriteren' is een eerste stap geweest om tot een transparante prioritering te komen.

Voorgestelde behandeling college

In 2023 zijn we samen met Woningmakers Nederland gestart met een versnellingstraject. Onderdeel van dit traject is het inrichten van bouwberaden met marktpartijen, corporaties en andere betrokkenen bij de woningbouw in Velsen. Het college verwachtte hier in 2023 al de eerste resultaten van terug te kunnen koppelen naar de gemeenteraad. Dat is helaas niet gelukt. In het eerste half jaar van 2024 zullen de resultaten van dit traject bekend worden en met de gemeenteraad gedeeld worden. Wel is er al een bouwberaad gestart op zowel ambtelijk en bestuurlijk niveau en zal dit de komende tijd verder worden ingericht. Hierbij wil het college ook opmerken dat zij zich niet herkent in het geschetste beeld dat ambtelijk opdrachtgeverschap ontbreekt. Bij grotere projecten is er weldegelijk een ambtelijk opdrachtgever en bij kleinere projecten vervult de projectleider zelf deze rol en heeft hierin een grote mate van zelfstandigheid. In Velsen is het daarmee gebruikelijk sneller op te schalen naar bestuurlijk niveau om daar juist eerder knopen door te hakken.

Ook het zogenaamde 'accounthouderschap' richting initiatiefnemers en corporaties moet nader vorm krijgen. We werken hier onder andere aan met een zogenaamde intaketafel. Aan de intaketafel bespreken verschillende disciplines binnen de gemeente mét betreffende initiatiefnemers hun projectvoorstellen om zo de belangen van de gemeente en initiatiefnemers eerder op elkaar af te stemmen om zo gezamenlijk tot gedragen projecten te komen. Zo ontstaat er ook sneller duidelijkheid richting initiatiefnemers. Voor project 1828 is dit als test gedaan en de ervaringen zijn positief.

Tot slot

Hoewel het college zich volledig in de aanbevelingen van de Rekenkamer kan vinden, zien we dat er op verschillende onderdelen reeds stappen zijn gezet. Sterker nog, omdat het college inziet dat er extra stappen gezet moeten worden, heeft het college besloten het Programma Wonen en woningbouw te initiëren. We moeten daarbij ook concluderen dat we over de inmiddels reeds gezette stappen in het programma niet voldoende hebben gecommuniceerd naar de gemeenteraad en naar andere betrokken partijen. Oorzaken verschillen, maar we hebben hier hoe dan ook een been op bij te trekken. Binnen het Programma Wonen en woningbouw krijgt dit de komende drie maandenprioriteit, zodat college, gemeenteraad en ambtelijke organisatie dezelfde doelen voor ogen hebben en hierover structureel gaan communiceren naar betrokkenen.



Burgemeester en wethouders van Velsen,

De secretaris,

De burgemeester,

D. Veurink

F.C. Dales

Deze brief is digitaal tot stand gekomen en daarom niet handmatig ondertekend.



Bijlage II | Overzicht van geïnterviewde personen

College van burgemeester en wethouders

Wethouder ruimtelijke ordening en wonen

Wethouder vastgoed en grondzaken

Ambtelijke organisatie

Beleidsadviseur ruimtelijke ordening

Manager fysiek domein

Programmamanager wonen

Beleidsadviseur wonen

Gemeente Beverwijk

Programmamanager spoorzone

Gemeente Katwijk

Opgavemanager woningbouwontwikkeling



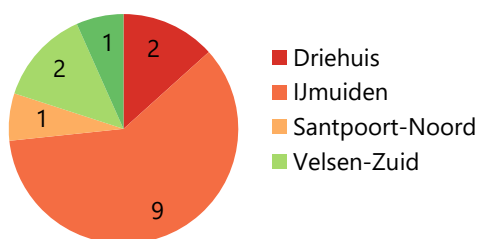
Bijlage III | Resultaten enquête

In de figuren 5 t/m 9 zijn verschillende enquêteresultaten opgenomen en meegenomen in de analyse. Hieronder zijn voor de volledigheid overige enquêteresultaten opgenomen.

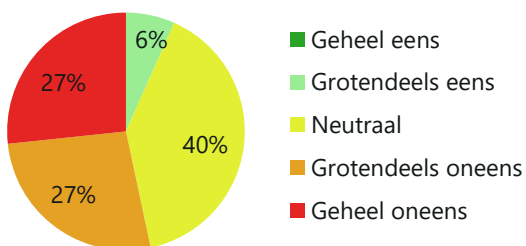
1. Verdeling respondenten

Type respondent	Aantal
Ontwikkelaar	11
Woningbouwcorporatie	3
Burgerinitiatief (Woongroep)	1
Totaal	15

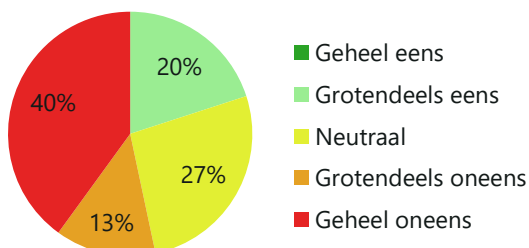
2. Antwoord op de vraag: 'In welke woonkern zou het ruimtelijk initiatief plaats moeten vinden?'



3. Antwoord op de stelling: 'de verschillende aspecten van het ruimtelijk beleid van de gemeente Velsen, zoals eisen wat betreft stedenbouw, mobiliteit, parkeren, groen en energie, zijn duidelijk op elkaar afgestemd.'

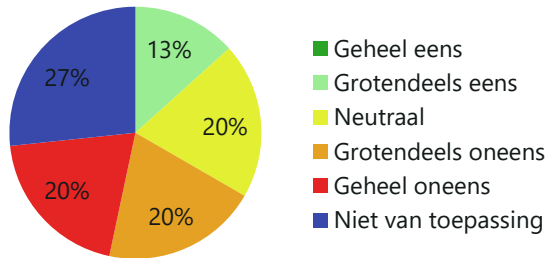


4. Antwoord op de stelling: 'de behandeling van ruimtelijke initiatieven door de gemeente Velsen vindt op een integrale manier plaats.'

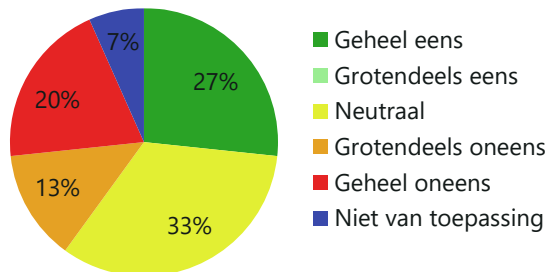




5. Antwoord op de stelling: 'de afgesproken termijnen voor de behandeling van mijn initiatief werden behaald.'



6. Antwoord op de stelling: 'het is voor mij duidelijk of en hoe ik kan ageren tegen de beslissing van de gemeente Velsen.'



TwynstraGudde adviseert overheid en bedrijfsleven op veel van de grote en urgente thema's van deze tijd. Denk aan veiligheid, diversiteit, digitalisering, mobiliteit, duurzaamheid, energie, financiën en gezondheid. We bieden onze opdrachtgevers unieke, werkbare oplossingen en brengen complexe projecten en programma's tot een goed einde. Iets creëren van blijvende waarde, daar gaan we voor. Daardoor hebben we een directe impact op (toekomstige) maatschappelijke en economische ontwikkelingen. En dus een grote impact op morgen.