

Vitale kernen: van visie naar realisatie (wonen)

Prettige en passende woning, woon- en leefomgeving voor iedereen

3 oktober 2023

Doelen dossieroverleg

① Het gesprek aangaan met de raad over wat vanuit hen nodig is om het proces te versnellen

&

② De raad betrekken bij het proces om te komen tot ontwikkeling van woningbouwlocaties

De raad & versnellen van woningbouw



Woonvisie

Provincie

Diverse rollen gemeente

Kaderstellende raad

Stand van zaken – wat hebben we nog meer nodig?

Fases ruimtelijke ontwikkeling

Vitale kernen in het groen. Woonvisie 2023-2028: met aandacht voor wonen, zorg en duurzaamheid – Programma Volkshuisvesting

Hoofddoelstelling:

Het versterken van onze vitale kernen doordat iedereen beschikt over een prettige en passende woning, woon- en leefomgeving.

- Aandacht hebben en houden voor de ruimtelijke en groene structuur die de Krimpenerwaard kenmerkt

Bestaat uit: Visie (ambities & strategie) en uitvoeringsprogramma

- Pijler 1: Beschikbaarheid & betaalbaarheid
- Pijler 2: Aantrekkelijke en inclusieve nieuwbouw
- Pijler 3: Wonen, zorg & welzijn
- Pijler 4: Duurzaamheid

Woonvisie: 4.000 woningen

Pijler 1: Beschikbaarheid & betaalbaarheid:

- Extra woningen toevoegen (4.000 woningen 2023 t/m 2040)
- Binnen de kernen is daarvoor niet voldoende ruimte
- Aan de randen van kernen grotere locaties aanwijzen voor woningbouw

Tabel 1: Woningbouwsegmentering per plan

Segment	Aandeel
Sociale huur	30%
Middenhuur	20%
Dure huur	5%
Betaalbare koop (tot € 355.000)	25%
... waarvan goedkope koop (tot € 250.000)	12,5%
... waarvan overig betaalbaar (€ 250.000 tot € 355.000)	12,5%
Dure koop (vanaf € 355.000)	20%

Tabel 2: streefprogrammering naar woningtypologie

Segment	Aandeel
Grondgebonden (zoals rijtjeswoning, twee-onder-een-kap of vrijstaand)	40%
Nultreden/appartement	60%

*Meer regie en grip door
kaders*

Provincie

Lobby en gesprekken met provincie over nieuwe woningbouwplannen

- Gesprek coalitieakkoord provincie
- Regionale Projectenlijst Woningbouw
- Ladder van duurzame verstedelijking
- Provinciaal Omgevingsbeleid → 3 hectare kaart

Woonvisie en toekomstperspectief zijn basis van die gesprekken

Raad stelt kaders en college voert uit

Raad stelt kaders en toetst locatie specifieke uitwerking en voert niet uit

Visie: vitale gemeenschappen, vitale kernen en vitaal buitengebied

Planologische kaders

- Toekomstperspectief
- Omgevingsvisie
- Omgevingswet
- Specifieke kaders per locatie

Programmatische kaders

- Woonvisie
- Visie bedrijfsterreinen
- Handboek Openbare Ruimte

Financiële kaders

Instrumenten

- Omgevingsplan
- Vereveningsfonds
- Investeringsfonds
- Grondprijzen
-



Raad stelt kaders en college voert uit

Stand van zaken kaders en instrumenten

Kaders en instrumenten	Stand van zaken
Omgevingsvisie	●
Toekomstperspectief	●
Woonvisie	●
Bedrijventerreinenstrategie	●
Handboek openbare ruimte	●
Programma riolering en klimaatadaptatie	●
Vereveningsfonds – <i>uitvoering woonvisie</i>	●
Grondprijzen – <i>actualisatie grondbeleid</i>	●
Omgevingswet – <i>omgevingsplan</i>	●
Investeringsfonds	●



Afgerond



Gestart of afgesproken te gaan opstarten

Raad stelt kaders en college voert uit

Nadat kaders zijn gesteld → ontwikkelstrategie

HOE-vraag: hoe gaan we, met de kaders van de raad, de locaties ontwikkelen?
Aantal mogelijkheden



Ontwikkelstrategie

Geen grondposities gemeente
Ontwikkelaars uitnodigen te ontwikkelen
Uitvoering door markt, gemeente faciliteert

Reactief

Gevolgen:

- Volledig afhankelijk van de markt
- Weinig sturing op woningbouwprogramma
- Ontwikkeling kan wel relatief in kort tijd plaatsvinden (als je alles toestaat)

*Voorbeeld:
zo werkten we
vaak tot nu toe*

Ontwikkelstrategie

Geen grondposities gemeente

Actief gesprek grondeigenaren en ontwikkelaars

Uitvoering markt, gemeente faciliteert en stimuleert actief

Regierol pakken

Samenwerkend

Gevolgen:

- Versnelling
- Meer regie op kaders
- Gering financieel risico
- Projectontwikkelaar heeft baat bij duidelijkheid overheid

*Voorbeeld:
Bergambacht
Oost*

Ontwikkelstrategie

Gemeente heeft of krijgt grondposities

Gemeente draagt financieel risico

(Volledige) regie bij gemeente

Actief

Gevolgen:

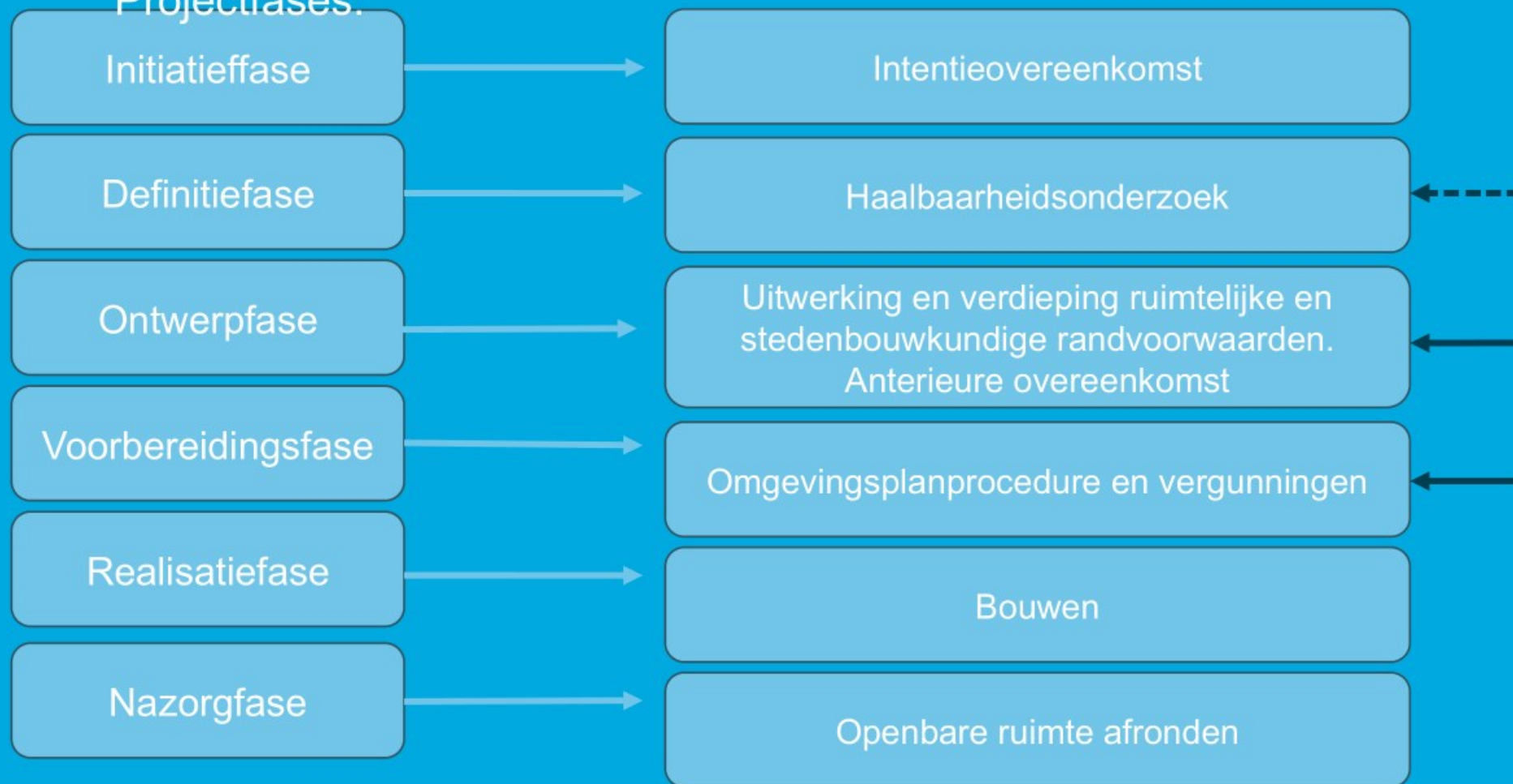
- Vertraging: lange processen om grondposities te krijgen
- Prijsopdrijving
- Volledige controle over het programma
- Kost meer ambtelijke capaciteit
- Meer risico's voor gemeente

Voorbeeld:
Schoonhoven
Noord

Raad in proces betrokken bij:

1. Raad stelt kaders aan de voorkant
2. College gaat met aan de slag volgens samenwerkende ontwikkelstrategie.

Projectfases:



Raad is:

- controlerend op eigen kaders
- Geeft aanvullende locatie-specifieke invulling aan kaders, bijvoorbeeld stedenbouwkundig e kaders, omgevingsplan, grondexploitatie
- Stelt omgevingsplan vast

Wat hebben we van de raad nodig om te versnellen?

- Besluitvorming op aantal onderwerpen en beschikbaar stellen van instrumenten, bijvoorbeeld:
 - Doelgroepenverordening
 - Grond(prijs)beleid
 - Vereveningsfonds
- Financiën/middelen, bijvoorbeeld:
 - Programmabureau
 - Investeringsfonds
- Gemeente kiest voor een samenwerkende ontwikkelstrategie

Ontwikkeling van woningbouwlocaties



Panorama + woonvisie

Bespreking locaties initiatiefnemers

Vervolg

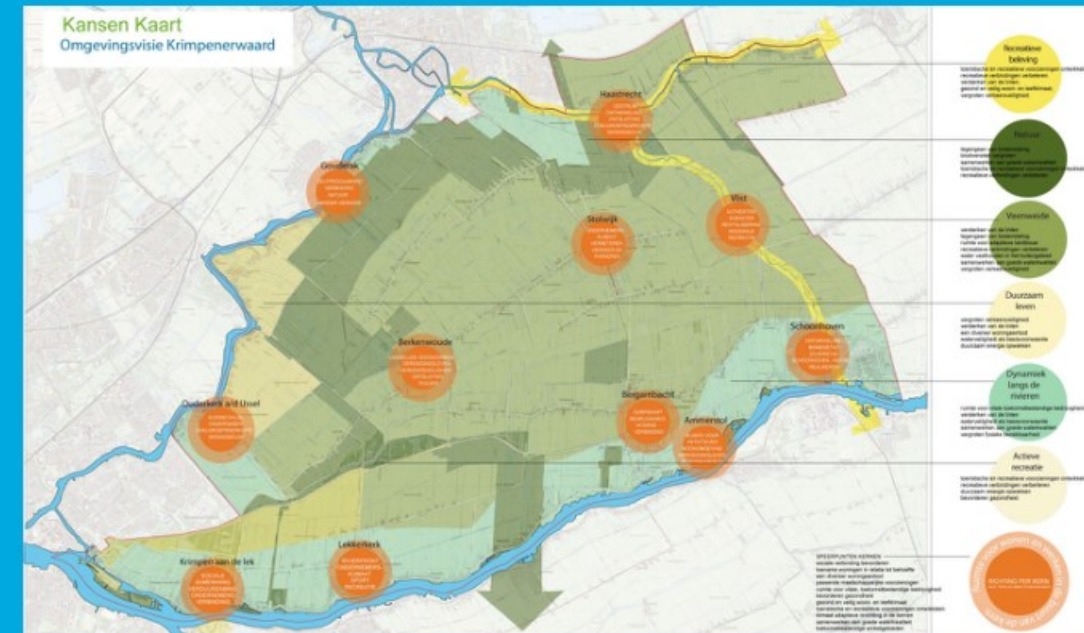
Op meer plekken gesprekken

- Speerpunt Omgevingsvisie 2021: Toename woningen in relatie tot behoefte

"We willen per kern ruimte bieden aan woningbouw, zodat voorzien kan worden in de eigen behoefte. De nieuwe woningen komen in en bij de kernen"

- Woonvisie 2023: bouwen langs de randen van de kernen

College is in gesprek met ontwikkelaars in Bergambacht, Krimpen aan de Lek, Schoonhoven, Haastrecht en Berkenwoude voor grootschaliger woningbouw.



Bergambacht-Oost

Proces:

1. Intern advies: willen we hier mee werken aan een ontwikkeling?
2. Kaders
3. B&W: bestuursopdracht & opdracht opstellen intentieovereenkomst
4. Intentieovereenkomst gesloten
5. Raad en inwoners zijn geïnformeerd

Volgende stap:

6. Haalbaarheidsonderzoek (definitiefase)
7. Go / no go- besluit



Op meer plekken gesprekken

Proces tot eind dit jaar

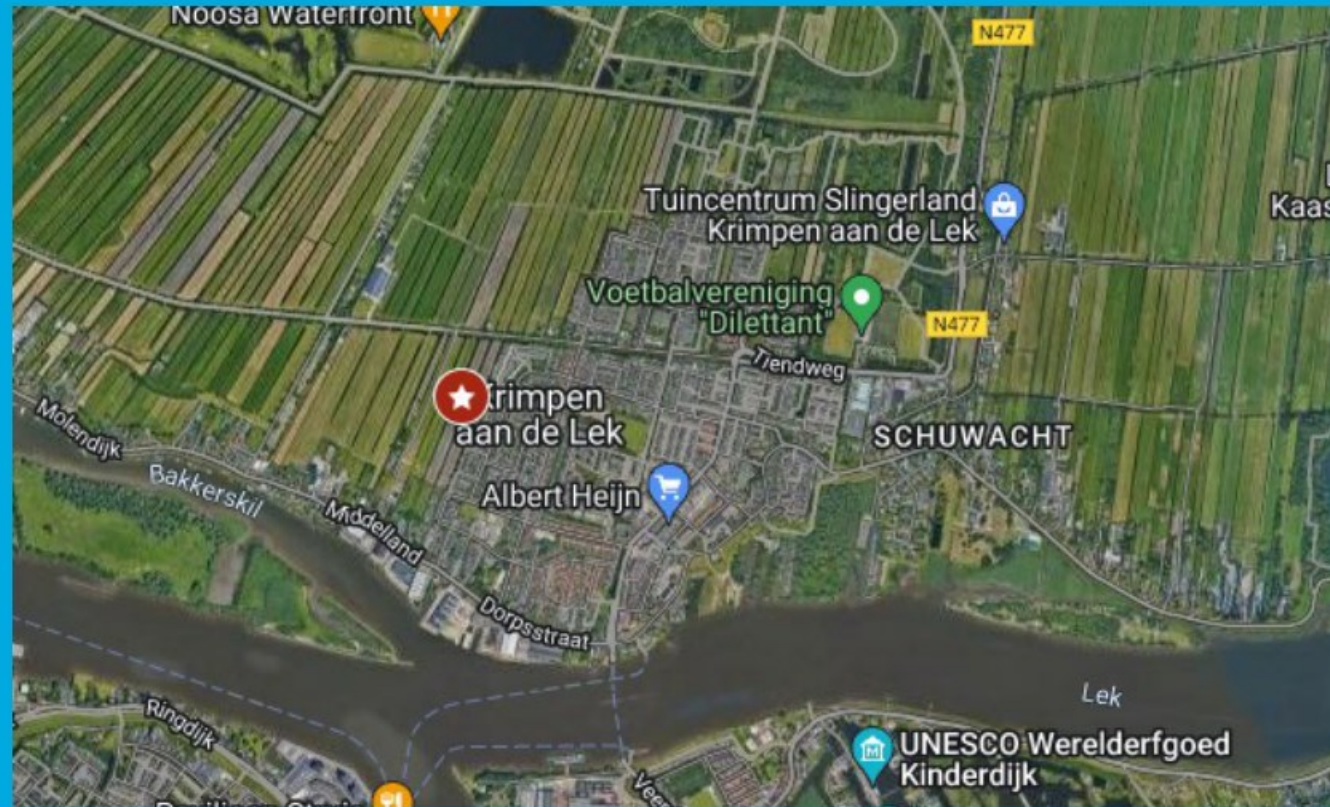
1. 27 september “speeddate”
2. Adviestafel
3. Intentieovereenkomst
4. Aantonen waarom het binnenstedelijk niet kan



Doel locaties aanmelden voor regionale projectenlijst
woningbouw

Krimpen aan de Lek

- In gesprek met ontwikkelaar



Schoonhoven West

- In gesprek met ontwikkelaar



Schoonhoven: Hofland Noord

- In gesprek met ontwikkelaar



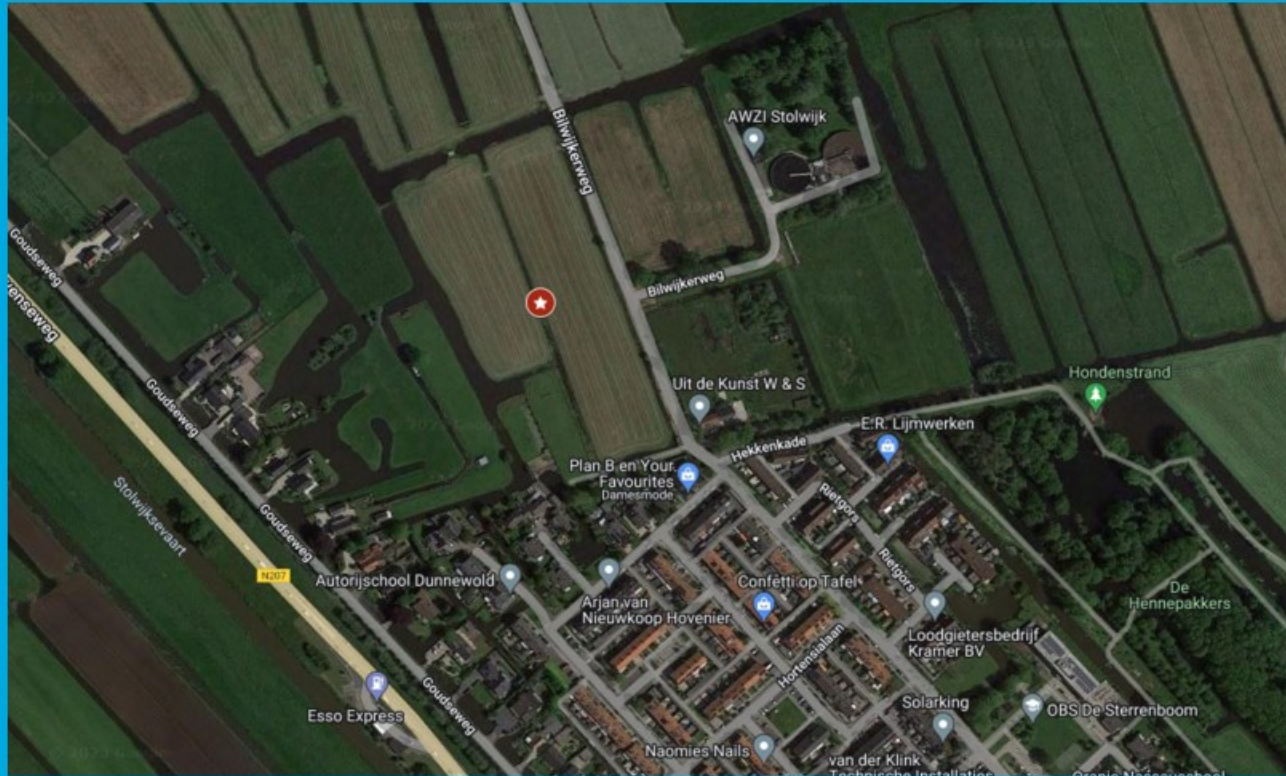
Haastrecht-Zuid

- In gesprek met ontwikkelaar



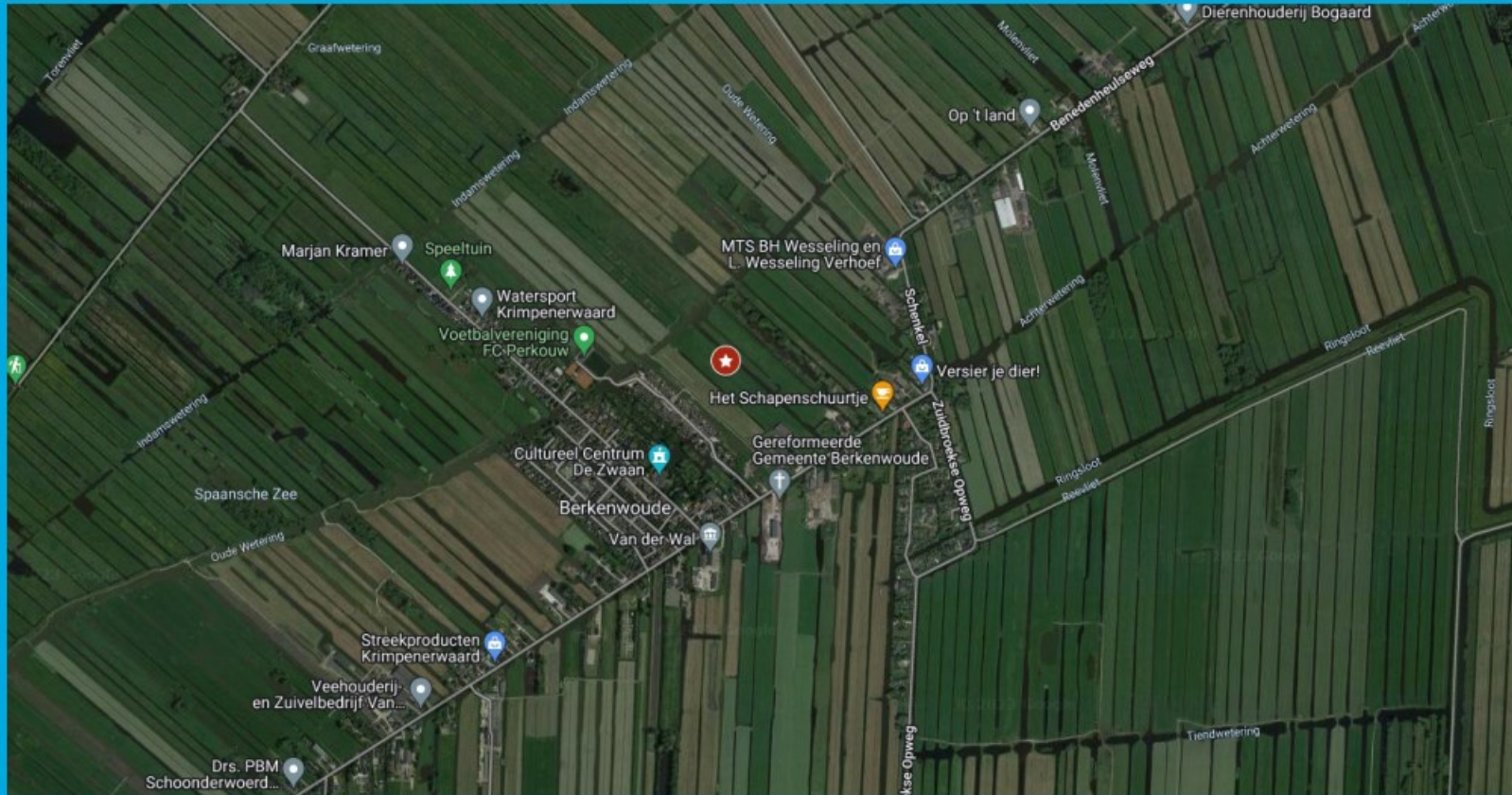
Stolwijk

- In gesprek met ontwikkelaar



Berkenwoude

- In gesprek met ontwikkelaar



Overige locaties

De hier genoemde projecten zijn initiatieven waar ontwikkelaars zelf contact over hebben gelegd.

Er zijn ook ontwikkelingen bekend waarover enige tijd geen contact is geweest. Ook die locaties worden betrokken bij het vervolg.