

Technische vraag Natuurlijk Nieuwkoop:

Raadsvoorstel prioritering woningbouwontwikkeling

Tijdens de oriënterende raad is de vraag gesteld wat er voor nodig is om beide projecten parallel uit te voeren. Het antwoord was vrij algemeen.

Kan de vraag uitgebreider beantwoord worden en worden aangegeven wat er nodig is aan budget, mankracht, sturing en planning om beide projecten parallel uit te voeren en de planning voor het project Achterweg in stand te houden.

Antwoord

Als eerste merken we op dat het project Achterweg voorlopig verder weg in de tijd wordt gezet, omdat:

- De gemeenteraad heeft gevraagd om project 't Trefpunt (Zevenhoven) zo snel mogelijk op te pakken.
 - o Wij vervolgens de plannen hebben geprioriteerd op basis van kansrijkheid en volume, zoals verwoord in het collegeprogramma.
 - o De provinciale planlijst een maximum van 130% kent en deze al is bereikt. Dit betekent dat we een project minimaal in de tijd moeten verschuiven (of zelfs van de lijst moeten afhalen) om een nieuw project aan de lijst toe te kunnen voegen.
- Het project Zevenhoven zowel een woningbouw als maatschappelijke opgave kent, die we ambtelijk tegelijkertijd kunnen oppakken. WSN in het projectgebied Achterweg eigendom heeft inclusief een lopende overeenkomst met gebruiker van het pand en mee wil werken aan het project, mogelijk ook aan een integrale visie en plan dat verder gaat dan alleen het projectgebied Achterweg. Echter WSN kan dit pas na het fusietraject starten. Daarnaast is er capaciteit nodig en voldoende investeringsruimte. WSN is een belangrijke stakeholder en samenwerkingspartner binnen project Achterweg, waardoor wij willen wachten met het project zodat wij dit samen kunnen oppakken.

Daarnaast wordt in de kern Nieuwkoop aan een aantal woningbouwprojecten gewerkt, zoals De Drie Linden, Koetshuisplantsoen en Buytewech Noord. In Zevenhoven loopt op dit moment alleen project Noordeinde, dat in de ontwerpfase zit. Ook kent Zevenhoven een aantal vraagstukken, bijvoorbeeld rondom De Vliet, wat deze opgave prioritair oppakken volgens ons rechtvaardigt.

Deze redenen staan nog los van het capaciteitsvraagstuk dat ook speelt. Wij waarderen uw bereidheid om extra budget vrij te maken om zowel project 't Trefpunt als Achterweg gelijktijdig mogelijk te maken. Tegelijkertijd is het belangrijk stil te staan bij de realiteit van beperkte capaciteit, die we momenteel zowel binnen onze organisatie als daarbuiten ervaren. Extra budget vertaalt zich namelijk niet automatisch naar extra uitvoeringskracht op korte termijn en het vinden van geschikte mensen. Het praktisch werven en inwerken kost tijd en vraagt bovendien ook capaciteit van het huidige team. Zonder die beschikbare mensen blijven we tegen dezelfde planning- en uitvoeringsgrenzen aanlopen.

Daarom is het zeer onzeker of extra budget daadwerkelijk bijdraagt aan de versnellingsopgave. Sterker nog, als we meer projecten starten zonder voldoende capaciteit, loopt de totale doorlooptijd juist op (door versnippering van mensen en aandacht), daalt de kwaliteit en neemt de druk op het team toe. Financiële ruimte is dus helpend, maar we moeten ervoor waken dat we met extra budget vooral extra ambitie kopen, maar geen extra snelheid.

Op dit moment werkt team woningbouw aan dertien parallelle woningbouwprojecten. De projecten zijn in volle gang, binnen de projecten wordt parallel gepland en vragen maximale aandacht en focus van de huidige capaciteit. Gezien de complexiteit van de verschillende ontwikkelprojecten zien wij al geruime tijd een toename in de werkdruk.

Op dit moment zijn extra mensen ingehuurd (waaronder projectmanagers en een privaattjurist). De tijdelijke krachten hebben extra begeleiding en ondersteuning nodig om de lokale kennis en essentiële informatie snel eigen te maken. Dat betekent dat de vaste krachten hierdoor hun eigen projecten soms moeten vertragen om deze ondersteuning te kunnen bieden. De hoeveelheid aan projecten zorgt bovendien voor versnipperde aandacht bij de projectmanagers én de projectgroep leden. Dit leidt eerder tot vertraging dan versnelling. Om die reden hebben wij besloten de ingehuurde externe projectleiders voor langere tijd aan te houden om zo de focus op de projecten terug te brengen. Een extra project is daarom niet wenselijk. Ook omdat naast een extra projectmanager ook capaciteit nodig is om een projectgroep op te tuigen die bestaat uit medewerkers van andere disciplines; veelal eenpitters waar een beroep op wordt gedaan, naast de eigen/ reguliere werkzaamheden. Dat betekent dat er ook extra capaciteit nodig is binnen andere teams in de organisatie, zoals:

- Projectleider BOR
- Verkeerskundige
- Andere beheerders binnen de afdeling BOR
- Communicatieadviseur
- Beleidsmedewerker sociaal domein
- Beleidsmedewerker wonen
- Financieel adviseur

En binnen team woningbouw in ieder geval:

- Stedenbouwkundige (vullen we nu op via een overeenkomst met een stedenbouwkundig bureau, maar zit nu ook aan het maximum)
- Privaattjurist (we huren nu aanvullend in)
- Projectondersteuners

Dit zijn overwegend specialisten binnen schaal 10, 11 en 11A.

Zoals u ongetwijfeld heeft gelezen in artikelen van Binnenlands Bestuur en A&O fonds gemeenten is de krapte op de arbeidsmarkt nog lang niet voorbij. Sinds 2022 staan er meer vacatures open dan dat er werkelozen zijn (CBS). Doordat vacatures moeilijker zijn te vervullen, meer werk bij gemeenten wordt neergelegd vanuit het rijk en door de groeiende vergrijzing, stijgt de druk op gemeentelijke medewerkers binnen gemeenten

Reden temeer om te zorgen dat onze medewerkers hun werk met plezier kunnen uitvoeren binnen de uren die hiervoor beschikbaar zijn. We moeten daarom keuzes maken. Ook als het gaat om welk woningbouwproject doen we eerst en welke volgt op een later moment.