Rapportage
1e fase
Rekenkameronderzoek woningbouw Molenlanden

november 2022

Rekenkamer
Molenlanden

Voorwoord

In deze onderzoeksrapportage treft u de resultaten van het eerste deel van het onderzoek van de rekenkamer naar de uitvoering van de woningbouwopgave in de gemeente Molenlanden. Daarmee geeft de rekenkamer uitvoering aan het aan de raad gepresenteerde onderzoeksprogramma voor 2022-2023.

De rekenkamer heeft het onderzoek naar de uitvoering van de woningbouwopgave in twee delen opgeknipt. In dit eerste deel is het onderzoek toegespitst op de inventarisatie van de stand van zaken bij de uitvoering en van de risico's die zich bij de uitvoering voordoen. Het tweede deel zal zich richten op de wijze waarop de geïnventariseerde risico's in de uitvoering worden beheerst.

In de bestuurlijke nota in het rapport (onder het kopje 'gevolgde procedure') is toegelicht waarom u dit eerste deel van het onderzoek nu reeds aangeboden krijgt. De rekenkamer vertrouwt erop met dit eerste deelonderzoek en de presentatie hiervan vooruitlopend op het tweede deel het gemeentebestuur en de raad van dienst te zijn. De oplevering van het tweede deel van het onderzoek voorziet de rekenkamer in de loop van het eerste kwartaal van 2023.

Inhoud

A. Bestuurlijke nota 4

Focus van het onderzoek 4

Vraagstelling 4

Gevolgde procedure 4

Invulling ambtelijk wederhoor 5

Conclusies..... 5

Vervolg en aanbevelingen 6

Reactie College 7

Nawoord Rekenkamer 11

B. Nota van bevindingen 12

Bijlage 1 25

Bijlage 2 26

A. Bestuurlijke nota

Focus van het onderzoek

Bij de uitwerking van het onderzoek heeft de rekenkamer er voor gekozen zich te focussen op de 'uitvoeringskracht' bij het realiseren van de voorgenomen woningbouw.

De visie is vrij recent tot stand gekomen, voorzien van onderbouwing en unaniem door de gemeenteraad aanvaard (zowel woningvisie als grondbeleid). De visievorming, met totstandkoming van doelstellingen, behoren daarom nadrukkelijk niet tot de scope van het onderzoek, maar worden als vertrekpunt van het onderzoek door de rekenkamer genomen.

Vraagstelling

Kernachtig geformuleerd is de hoofdvraag:

> *Hoe realistisch is het te verwachten dat de voorgenomen woningbouw in 2030 gerealiseerd is?*

Om die vraag te beantwoorden heeft de rekenkamer het onderzoek in twee delen opgeknipt. In het eerste deel is het onderzoek toegespitst op de inventarisatie van de stand van zaken bij de uitvoering en van de risico's die zich bij de uitvoering voordoen.

Voor dit eerste deel hebben we het ter zake deskundige bureau RIGO bereid gevonden om de inventarisatie uit te voeren.

Het tweede deel richt zich dan op de wijze waarop de geïnventariseerde risico's in de uitvoering worden beheerst.

Gevolgde procedure

Op weg naar de afronding van het eerste deel is vanuit de ambtelijke organisatie de vraag aan de rekenkamer voorgelegd om reeds te mogen beschikken over de deelrapportage. Dit om de inzichten daaruit te kunnen gebruiken bij de uitvoering van het collegeprogramma.

De rekenkamer heeft begrip voor dit verzoek en gezocht naar een mogelijkheid om aan dit verzoek tegemoet te komen, in betracht nemend dat het complete onderzoek nog niet is afgerond.

Voor de praktische invulling van deze mogelijkheid heeft de rekenkamer twee uitgangspunten gehanteerd:

1. Als de ambtelijke organisatie beschikking krijgt over de resultaten van deel 1, dan worden deze door de rekenkamer ook verstrekt aan het College en de Raad, zoals te doen gebruikelijk bij de oplevering van de eindresultaten van een rekenkameronderzoek;
2. En ook in dit bijzondere geval dat er tussenresultaten worden opgeleverd, vindt er in alle zorgvuldigheid ambtelijk en bestuurlijk wederhoor plaats.

Deze tussenstap heeft daarmee als consequentie dat er tweemaal ambtelijk en bestuurlijk wederhoor zal plaatsvinden en

dat de oplevering van het eindresultaat enige vertraging oploopt. Voordeel is dat de uitvoerende dienst eerder kan beschikken over de resultaten van de in opdracht van de rekenkamer uitgevoerde inventarisatie.

Invulling ambtelijk wederhoor

Om de kwaliteit van de inventarisatie van RIGO te verhogen, is verder door de rekenkamer nog een panelgesprek met betrokken medewerkers en RIGO georganiseerd bij de start van het ambtelijk wederhoor. Deze punten zijn vervolgens door de ambtelijke organisatie ook op schrift gesteld en ingebracht in het formele ambtelijk wederhoor. Voor de rekenkamer heeft dit gesprek in aanwezigheid van RIGO en de ambtelijk medewerkers als toegevoegde waarde gehad dat er over en weer verhelderingen konden worden gegeven en gevraagd. De rekenkamer zal op een later moment deze nieuw toegepaste werkwijze evalueren om te bezien of dit voor herhaling vatbaar is.

Conclusies

Hiermee is de rekenkamer van oordeel u een zorgvuldig opgebouwd feitenrelaas aan te bieden. De rekenkamer is van oordeel dat het bureau RIGO op een navolgbare en nauwkeurige wijze tot onderstaande conclusies is gekomen die de rekenkamer integraal onderschrijft na toepassing van mondeling en schriftelijk wederhoor bij de ambtelijke organisatie.

1. Gezien de reeds gerealiseerde woningen, de woningen onderdeel van projecten in een uitvoerende fase en de omvang van de overige plancapaciteit ten opzichte van de resterende opgave, ligt de gemeente Molenlanden goed op koers om de kwantitatieve woningbouwdoelstelling te behalen;

2. De stand van zaken ten aanzien van de woningbouwdoelstelling van sociale huurwoningen is niet goed in te schatten, doordat voor een zeer groot deel van de plancapaciteit het programma niet is vastgelegd. Wel zijn voor deze plannen de doelstellingen uit de gemeentelijke woonvisie van toepassing, maar is het de vraag in hoeverre deze doelstellingen met succes in de plannen worden geïmplementeerd;

3. Voor de resterende plancapaciteit zijn grote risico's op vertraging van toepassing, waardoor de realisatie van de laatste 643 woningen met grote onzekerheden omgeven is;

4. De zes projecten met de grootste ingeschatte risico's op vertraging zijn allemaal plannen voor uitleglocaties waar aan aantal risico's terugkeren, waaronder bezwaren van omwonenden, andere plannen of regelgeving (goedkeuring van provincie op locaties buiten bestaand stads- en dorpsgebied) en de financiële haalbaarheid, waaronder door beperkte grondslag;

5. De continuïteit staat onder druk door een tekort aan ambtelijke capaciteit en de kans dat dit probleem in de nabije toekomst verder toeneemt. Dit vormt een risico voor lopende projecten en maakt het moeilijk nieuwe projecten op te starten of tijdig te reageren op nieuwe initiatieven.

Vervolg en aanbevelingen

Het antwoord op de vraag hoe realistisch het is om te verwachten dat de voorgenomen woningbouw in 2030 gerealiseerd, zal naar het oordeel van de rekenkamer daarmee vooral afhangen van de wijze waarop de risico's (kunnen) worden beheerst.

Die conclusie – en het politiek-maatschappelijk belang van het thema – is voor de rekenkamer reden om het voorgenomen tweede deel van het onderzoek voort te zetten.

Mede op basis van de bevindingen in dat tweede deelonderzoek zal de rekenkamer eindconclusies trekken en aanbevelingen doen op zowel de hoofdvraag als op de bevindingen in het eerste deelonderzoek ten aanzien van de realisatie van gestelde doelen ten aanzien van sociale woningbouw en de kernen.

Molenlanden

Aan: Rekenkamer Molenlanden

Datum: 15 november 2022
Zaaknummer: 1159439

Bijlagen:
Voor informatie: Janneke van Oversteeg

Onderwerp: Bestuurlijk wederhoor eerste fase Rekenkameronderzoek woningbouw Molenlanden

Geachte leden van de Rekenkamer Molenlanden

Op 24 oktober 2022 stuurde u ons het rapport van de eerste fase van uw onderzoek over woningbouw in Molenlanden toe. Wij danken u hartelijk voor de constructieve wijze van onderzoek doen, de prettige gesprekken die zijn gevoerd en uw medewerking aan ons verzoek om de reeds opgedane inzichten al te mogen gebruiken.

Het onderzoek zoomt in op een zeer urgent onderwerp wat voor onze gehele samenleving als topprioriteit wordt ervaren. Aan ons als gemeente de taak om op deze opgave te sturen en zo goed als we kunnen in de behoefte van onze inwoners te voorzien. In deze brief gaan wij in op uw conclusies zoals verwoord in de bestuurlijke nota.

Onze reactie op de conclusies
In volgorde van het rapport, onze reactie op de vijf door u geformuleerde conclusies.

1. *Gezien de reeds gerealiseerde woningen, de woningen onderdeel van projecten in een uitvoerende fase en de omvang van de overige plancapaciteit ten opzichte van de resterende opgave, ligt de gemeente Molenlanden goed op koers om de kwantitatieve woningbouwdoelstelling te behalen.*

Wij onderschrijven deze conclusie. De afgelopen jaren hebben we flink werk gemaakt van een goede woningbouwprogrammering over alle kernen. Dit heeft ertoe geleid dat we voor al onze dorpen en onze stad voldoende plannen om in kwantitatieve zin in de behoefte te voldoen. Waar mogelijk programmeren we zelfs teveel, zodat we kunnen inspelen op vertraging of uitval van plannen. We zijn verheugd dat de woningbouwproductie op gang is gekomen en dat er meer synergie is tussen gemeente, initiatiefnemers en provincie.

2. *De stand van zaken ten aanzien van de woningbouwdoelstelling van sociale huurwoningen is niet goed in te schatten, doordat voor een zeer groot deel van de plancapaciteit het programma niet is vastgelegd. Wel zijn voor deze plannen de doelstellingen uit de Woonvisie van toepassing, maar is het de vraag in hoeverre deze doelstellingen met succes in de plannen worden geïmplementeerd.*

Wij delen de zorg die u met deze conclusie uitspreekt. Hierbij merken we op dat het bouwen van meer sociale huurwoningen geen doel op zich is. Niet in elke kern is deze behoeft voor

nieuwbouw even groot, dat is een gedeeld beeld van de gemeente en de woningbouwcorporaties waarmee we samenwerken. We hebben wel een flinke opgave om meer betaalbare woningen te bouwen, zowel koop als huur. Per kern en per project maken we een afweging welke mix van sociale huur- en koopwoningen het beste past, als invulling van de doelstelling van onze Woonvisie. Tot nu toe zijn we tevreden over de implementatie van deze doelstellingen in de plannen, maar wij delen uw zorg over de toekomstige plannen. Met name de uitleglocaties (zie conclusie 4) zijn met grote risico's omgeven, waardoor financiële haalbaarheid en voldoende voortgang in deze projecten aandachtspunten zijn. Tegelijk worden we 'ingehaald' door beleid van het rijk en provincie, wat resulteert in een steviger sturing op voldoende betaalbare woningen.

3. *Voor de resterende plancapaciteit zijn grote risico's op vertraging van toepassing, waardoor de realisatie van de laatste 643 woningen met grote onzekerheden omgeven is.*

Wij delen deze zienswijze. De onzekerheid laat zich vooral zien in een aantal vergelijkbare projecten (zie conclusie 4) waarbij grote risico's zijn. Niet alleen de omstandigheden van deze projecten zorgen voor onzekerheid, ook bevinden deze projecten zich in de definitie- en ontwerpfase, waardoor het nog lastig is om de daadwerkelijke realisatie van de woningen te voorspellen. Deze projecten vragen een sterke bestuurlijke- en ambtelijke focus, om op koers te blijven voor onze woningbouwdoelstelling.

4. *De zes projecten met de grootste ingeschatte risico's op vertraging zijn allemaal plannen voor uitleglocaties waar een aantal risico's terugkeren, waaronder bezwaren van omwonenden, andere plannen of regelgeving (goedkeuring van provincie op locaties buiten bestaand stads- en dorpsgebied) en de financiële haalbaarheid, waaronder door beperkte grondslag.*

Deze conclusie is ons uit het hart gegrepen. Omdat deze projecten ook de grootste woningaantallen tellen die we hard nodig hebben om in de behoefte van onze inwoners te voorzien en om onze doelstelling te behalen, zijn het deze risico's die ons het meest bezig houden. Door uw conclusie voelen wij erkenning voor de reden van onze inspanningen, bijvoorbeeld onze investering in de relatie met de provincie en het nauw betrekken van omwonenden. Tegelijk denken we dat we nog winst kunnen behalen door de overeenkomsten tussen deze projecten beter te benutten. Op die manier passen we de geleerde lessen direct toe in de praktijk. Omdat elk project specifieke omstandigheden kent, zien we dit als een aandachtspunt. Ten slotte maakt deze conclusie ons er op attent dat niet alle risico's binnen onze invloedssfeer liggen.

5. *De continuïteit staat onder druk door een tekort aan ambtelijke capaciteit en de kans dat dit probleem in de nabije toekomst verder toeneemt. Dit vormt een risico voor lopende projecten en maakt het moeilijk nieuwe projecten op te starten of tijdig te reageren op nieuwe initiatieven.*

De voortdurende druk op onze ambtelijke capaciteit herkennen wij. Gelukkig zien we dat we onze belangrijkste projecten bemenst hebben, maar het tekort op capaciteit maakt ons kwetsbaar en minder wendbaar.

Tot slot
Uw onderzoek is nog niet klaar. Wij kijken uit naar uw bevindingen en aanbevelingen nadat u het tweede deel van uw onderzoek heeft gedaan. Wij zien er naar uit de prettige samenwerking voort te zetten.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Molenlanden,
de secretaris, de burgemeester,

Leon Anink Theo Segers

Nawoord Rekenkamer

De rekenkamer Molenlanden bedankt het College van B&W voor haar reactie op de 1e fase van het onderzoek. Daarin ziet de rekenkamer geen aanleiding tot een nadere toelichting. Met het College ziet de rekenkamer uit naar de voortzetting van de constructieve samenwerking bij de uitvoering van het rekenkameronderzoek.

B. Nota van bevindingen

De woningbouwbehoefte tot 2030 voor de gemeente Molenlanden is geraamd op 1.460 woningen. De plancapaciteit, de totale geplande woningbouw in verschillende projecten, bedroeg aanvankelijk 1.814 woningen. Een eerste oriëntatie van de rekenkamer laat zien dat ongeveer de helft van daarvan 'harde' plannen betreft. Harde plannen bieden meer zekerheid, maar kunnen ook om verschillende redenen vertraging oplopen. Bij zachte plannen is de onzekerheid groter. Maar hoe groot is de onzekerheid, welke factoren vormen de grootste risico's/knelpunten en zijn deze te beheersen? Inzicht in deze aspecten biedt meer grip op de relatie tussen plancapaciteit en te verwachten woningbouw tot 2030. In opdracht van de Rekenkamer Molenlanden heeft RIGO Research & Advies een risicoscan van de plancapaciteit voor woningbouw uitgevoerd.

Plancapaciteit

Voortbouwend op de door de Rekenkamer Molenlanden uitgevoerde oriëntatie is de plancapaciteit geanalyseerd. Hiervoor is gebruik gemaakt van door de Gemeente Molenlanden aangeleverde informatie over de plancapaciteit op projectniveau. Het gaat hierbij om een momentopname. De in deze memo gepresenteerde cijfers hebben betrekking op de interne woonmonitor van de gemeente Molenlanden zoals die op 3 juni 2022 is gedeeld met RIGO. In de woonmonitor wordt bijgehouden hoeveel woningen per project en per jaar gepland staan. De informatie betreft dus de in juni actuele stand van zaken, maar heeft betrekking op alle woningen die gepland staan vanaf 1 januari 2022 tot en met 31 december 2029.

Van de 1.460 ten doel gestelde woningen voor de periode van 2020-2030 zijn in 2021 en 2022 al 420 woningen opgeleverd[1]. Dat betekent dat tot en met 2029 nog 1.040 woningen gerealiseerd dienen te worden om de doelstelling van 1.460 woningen te halen (zie tabel 1).

Tabel 1 Overzicht woningbouwdoelstelling

Categorie	Aantal woningen
Reeds gerealiseerd in 2020 en 2021	420
Restant woningbouwdoelstelling 2022-2030	1.040
Totale woningbouwdoelstelling 2020-2030	1.460

De plancapaciteit waarmee deze woningen gerealiseerd moeten worden verandert continu, doordat plannen kunnen versnellen, vertragen, worden toegevoegd of afvallen. Daarnaast kan het programma binnen plannen, dus het aantal woningen en de verdeling over woningsegmenten, wijzigen. De woonmonitor van de gemeente Molenlanden laat dus een moment-

[1] Dit betreft het aantal toegevoegde woningen volgens de registraties bij het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). In 2020 zijn 135 woningen aan de voorraad toegevoegd en in 2021 285 woningen. Het aantal gerealiseerde woningen volgens de gebruikte woonmonitor is 360 woningen; zestig woningen minder dan het aantal registraties bij het CBS. In de eerste helft van 2022 zijn nog eens 94 woningen gerealiseerd. De gerealiseerde woningen waren niet verwerkt in de beschikbare woonmonitor, waardoor onduidelijk is welke van de in 2022 geplande woningen in de eerste helft van 2022 zijn opgeleverd. We kijken hier daarom naar alle geplande woningen van 2022 en de volledige resterende woningbouwdoelstelling van 1.040 woningen. We maken geen onderscheid tussen reeds opgeleverde woningen en nog niet opgeleverde woningen.

opname zien van een dynamische planvoorraad. Op het moment van vaststellen van de woningbouwdoelstelling van 1.460 woningen voor 2030 bestond de plancapaciteit uit 1.814 woningen. In de met RIGO gedeelde woonmonitor bestond de actuele plancapaciteit voor de periode 2022-2030 uit 1.596 woningen. Dat is de plancapaciteit om de resterende doelstelling van 1.040 woningen tot 2030 te realiseren.

Deze 1.596 geplande woningen bestaan uit een harde plancapaciteit van 773 woningen (bestemmingsplan onherroepelijk vastgesteld) en een zachte plancapaciteit van 823 woningen (optie, onderdeel van een visie, of in voorbereiding). Van de harde plancapaciteit van 773 woningen zijn plannen voor 419 woningen onderdeel van projecten die reeds in uitvoering zijn en waarvan de planning is dat de resterende woningen in de komende drie jaar gerealiseerd worden. In deze projecten wordt reeds gebouwd. Ook bij de geplande woningen in deze projecten voor 2022 tot en met 2024 kan nog vertraging optreden, maar de kans dat deze woningen voor 2030 gerealiseerd zijn wordt groot geacht. Als aangenomen wordt dat deze 419 woningen gerealiseerd zullen worden, is de resterende opgave voor de periode 2022-2030 621 woningen (1.040 – 419 woningen). Als we deze woningen ook van de resterende plancapaciteit aftrekken, dan bestaat de resterende plancapaciteit om deze 621 woningen mee te realiseren uit 1.177 woningen (1.596 – 419 woningen). Van deze plancapaciteit dient dus 53 procent gerealiseerd te worden voor 2030 om de woningbouwdoelstelling te behalen (zie tabel 2).

Zestien plannen

Voor de resterende plancapaciteit voor 2022-2030 is een nadere risicoanalyse gericht op zestien plannen, goed voor een plancapaciteit van 1.067 geplande woningen tot 2030, die bepalend worden geacht om de resterende woningbouwdoelstelling voor 2022-2030 te behalen. De overige resterende plancapaciteit van 110 woningen buiten deze zestien plannen om, bestaat uit kleine plannen (voornamelijk van enkele woningen) verspreid over veel verschillende kernen. Drie kleine projecten van minder dan twintig woningen zijn wel onderdeel van de zestien plannen, omdat deze projecten bepalend zijn voor het behalen van de woningbouwdoelstelling voor de betreffende kern.

Figuur 1 geeft de zestien plannen, met een aantal planeigenschappen weer. Deze plannen bestaan uit acht uitleggebieden buiten bestaand stads- en dorpsgebied, vijf transformatiegebieden, twee verdichtingslocaties en een sloop-nieuwbouwproject. Bij acht plannen heeft de gemeente geen grond in bezit, bij vijf projecten bezit de gemeente alle grond en bij drie projecten bezit de gemeente een deel van de grond. Elf plannen zijn ‘hard’ en vijf zijn ‘zacht’. Vier van de plannen bestaan uit 75 of meer geplande woningen. Deze vier plannen zijn gelegen op uitleglocaties en drie van deze plannen zijn ‘zacht’.

De dikgedrukte aantallen boven iconen in figuur 1 geven de kwantitatieve woningbouwdoelstelling per kern aan. Dit laat bijvoorbeeld zien dat sommige projecten (zie grootteklasse in icoontje) een groot deel van de doelstelling voor die kern dient te realiseren. Zo heeft Bleskensgraaf een doelstelling van honderd woningen en gaat het voor Bleskensgraaf-West uiteindelijk om tachtig woningen. Dit is ook het geval in Molenaarsgraaf en Arkel. In Oud-Alblas zijn al woningen in andere

projecten gerealiseerd en is het project van groot belang voor het behalen van de resterende doelstelling.

In Nieuw-Lekkerland zijn in twee andere projecten in 2020-2021 al ruim 138 woningen opgeleverd. Het project Oostzijde betreft een groot deel van de openstaande woningbouwopgave, al is de totale plancapaciteit tot 2030 inclusief de reeds gerealiseerde woningen (300 woningen) niet toereikend om de doelstelling van 335 woningen te behalen. In enkele andere kernen overtreft de plancapaciteit dan weer de volgens de Woonvisie Molenlanden wenselijk geachte 130 procent. Dat is het geval in Streefkerk (totale capaciteit voor 125 woningen ten opzichte van een doelstelling van 60 woningen), in Nieuwpoort/Langerak (totale capaciteit voor 231 woningen ten opzichte van een doelstelling van 100 woningen) en Giessenburg (totale capaciteit van 244 woningen ten opzichte van een doelstelling van 130). Ook in Arkel is dat het geval (totale capaciteit van 241 woningen ten opzichte van een doelstelling van 140), waarbij Betondak van groot belang is voor het behalen van de doelstelling.

In Groot-Ammers, Hoornaar, Goudriaan en Noordeloos is een over-programmering van ongeveer dertig procent en zijn meerdere projecten van belang.

Figuur 1 Overzicht zestien projecten



Aanpak inschatten knelpunten

De zestien plannen die nader geanalyseerd worden op knelpunten vallen onder negen projectleiders. Iedere projectleider heeft een Exceldocument toegestuurd gekregen met de vraag basisgegevens over door hun geleide projecten te controleren. Deze gegevens zijn afkomstig uit de interne woonmonitor van de gemeente en bevat het aantal woningen, de jaren waarin oplevering van de woningen gepland staat, de planstatus en aanvullende eigenschappen over grondeigendom, afspraken met marktpartijen en corporaties en het type opdrachtgever voor de woningbouw (zie figuur 1 voor de zestien plannen met enkele basiskenmerken).

In aanvulling op het controleren en waar nodig aanvullen van de projectgegevens is de projectleiders gevraagd voor ieder van zijn of haar projecten voor een twintigtal mogelijke knelpunten aan te geven in hoeverre deze een risico op vertraging van het project vormen. Projectleiders konden daarbij onderscheid maken tussen: 1) geen risico op vertraging, 2) een kleine kans op een kleine vertraging, 3) een kleine kans op een grote vertraging, 4) een grote kans op een kleine vertraging, en 5) een grote kans op een grote vertraging. Het gaat hierbij om vertraging ten opzichte van de actuele planning in de woonmonitor. Wat een kleine of grote kans en kleine of grote vertraging is, is niet vooraf gespecificeerd voor de projectleiders. Hier is voor gekozen omdat de kans op vertraging en de mate van vertragingen in de toekomst slechts globaal in te schatten zijn. Een zeer precieze definiëring biedt dan een schijnprecisie. Wel zijn de risicoschattingen tijdens een focusgroep naast elkaar gelegd en besproken, om zo grote verschillen in perceptie te corrigeren.

Op basis van deze inventarisatie van ingeschatte risico's op vertraging door projectleiders is een rangorde van de risico's gemaakt door het aantal woningen waar een risico betrekking op heeft te vermenigvuldigen met een weegfactor (zie tabel 3). Dit biedt geen antwoord op een verwachtte vertraging of het aantal woningen dat daadwerkelijk gerealiseerd kan worden. Een knelpunt met een groot risico kan ook ineens weggenomen worden en een klein knelpunt kan toch lange tijd doorslepen. De inschattingen geven vooral inzicht in welke knelpunten als het grootste risico worden beschouwd door de projectleiders en in hoeverre deze knelpunten een risico vormen ten aanzien van het behalen van de woningbouwdoelstellingen. Een grote kans op een kleine vertraging heeft een iets zwaardere weging gekregen dan een kleine kans op een grote vertraging. Een grote kans op een grote vertraging weegt het zwaarst. De precieze weeg-factoren zijn arbitrair. Het biedt geen eenduidig en absolute uitkomst, maar een indicatie van welke projecten veel en/of grote knelpunten hebben en welke knelpunten betrekking hebben op grote delen van de plancapaciteit.

Tabel 3 Weegfactor en risico-inschatting

Risico-inschatting	Weegfactor
Grote kans op een grote vertraging	0,5
Grote kans op een kleine vertraging	0,3
Kleine kans op een grote vertraging	0,2
Kleine kans op een kleine vertraging	0,1
Geen risico op vertraging	0,0

Een overzicht van de inschatting van de risico's per project en de rangorde van de knelpunten is vervolgens gedeeld met de projectleiders, een projectcontroller en een planeconoom van de gemeente Molenlanden. Vervolgens is een focusgroep georganiseerd met negen deelnemers vanuit de gemeente Molenlanden[2]. Tijdens deze bijeenkomst zijn de vijf grootste knelpunten en twee knelpunten met een opmerkelijk lage ranking besproken. Daarbij is geverifieerd in hoeverre projectleiders het knelpunt en de risico-inschattingen op eenzelfde wijze hebben ingeschat en in hoeverre zij van mening verschilden. De focusgroep vormde ook een controle op mogelijke grote verschillen in de inschatting van kleine en grote vertraging en kleine en grote kans. Tevens is besproken in hoeverre deze resultaten van de risico-inschattingen overeenkomen met de eigen perceptie, ook die van de planeconoom en de projectcontroller.

In navolging van de focusgroep is een overleg ingepland met de contactpersoon om een aantal voorgestelde wijzigingen door te voeren, de planningen van projecten te verifiëren en enkele onduidelijkheden weg te nemen.

[2] De groep bestond uit een programmamanager/projectleider, een ruimtelijk adviseur/projectleider, vijf projectleiders, een planeconoom en een projectcontroller.

[3] Zoals eerder genoemd zijn in de eerste helft van 2022 reeds 94 woningen gerealiseerd. Uit de woonmonitor blijkt niet om welke woningen (van welke projecten) dit gaat en dus ook niet in hoeverre het gaat om woningen onderdeel van de plannen zonder grote knelpunten. Daaruit blijkt dus wel dat minimaal 94 van de 621 woningen in 2022 gerealiseerd worden.

Risico's op vertraging voor zestien projecten

De risico-inschattingen door de projectleiders en de aanpassingen op een aantal punten op basis van de focusgroep heeft geresulteerd in een scorekaart. Op de scorekaart (zie bijlage 1) staan de scores op twintig knelpunten voor zestien projecten. De knelpunten zijn gerangschikt op basis van de eerder genoemde weging.

Uit de inventarisatie komt naar voren dat acht plannen, goed voor 421 woningen, geen knelpunten kennen met een grote kans op een grote vertraging. Op al deze projecten zijn wel meerdere minder grote knelpunten van toepassing, met minimaal een knelpunt met een grote kans op een kleine vertraging en bij twee projecten een knelpunt met een kleine kans op een grote vertraging. Wanneer al deze 421 woningen volgens planning gerealiseerd worden, zouden nog tweehonderd woningen van de doelstelling tot 2030 openstaan (621 – 421 woningen).[3] Echter, gezien de vele knelpunten, ook bij deze plannen, is het aannemelijk dat een deel van de woningen niet (op tijd) gerealiseerd zal worden.

Voor de overige acht plannen staat vervolgens een opgave open van tussen de 200 en 621 woningen.[4] Deze acht plannen zijn samen goed voor 843 woningen en hebben te maken

[4] De zeer kleine projecten geen onderdeel van de harde plancapaciteit in de realisatiefase of van de zestien nader geanalyseerde projecten worden hier buiten beschouwing gelaten. Die zullen ook een deel van de doelstelling kunnen invullen, waardoor de aantallen voor de resterende doelstelling voor deze plannen lager uit kunnen vallen.

met minimaal een knelpunten met een grote kans op een grote vertraging. Het gaat dus om relatief grotere projecten, die belangrijk zijn voor het behalen van de woningbouwdoelstellingen. Bij Betondak Arkel (182 woningen) en Streefkerk Timmerfabriek (vijftien woningen) gaat het alleen om de afhankelijkheid van particulier initiatief. Voor de zes andere projecten is sprake van meerdere grote knelpunten. Al deze zes plannen met meerdere grote knelpunten zijn gelegen op uitleglocaties, waar – in verschillende combinaties – sprake is van *afhankelijkheid particulier initiatief, bezwaar omwonenden* en benodigde goedkeuring vanuit de provincie (andere plannen of regelgeving*).* Bleskensgraaf West, goed voor tachtig woningen, is het project met de grootste risico's met zes knelpunten met een grote kans op een grote vertraging.

Risico's/knelpunten

Na het inventariseren van de risico's per project, is per risico/knelpunt gekeken welke mogelijke impact het heeft. Uit de inventarisatie van knelpunten (zie figuur 2 voor de top 10 en bijlage 2 voor een volledig overzicht) bij de projectleiders komt naar voren dat *Afhankelijkheid particulier initiatief* het grootste potentiële risico op vertraging vormt. Voor 38 procent van de woningen uit de projecten die voor deze verkenning zijn meegenomen wordt dit gezien als een *grote kans op grote vertraging*. Dit knelpunt wordt gevolgd door de knelpunten *Bezwaar omwonenden*, *Andere plannen of regelgeving*, *Tekort aan ambtelijke capaciteit*, en *Financiële haalbaarheid*. Bij de focusgroep stond Waterbeheer nog in de top 5 en *Tekort ambtelijke capaciteit* nog niet. Nog niet alle input van projectleiders was ontvangen en er zijn enkele wijzigingen doorgevoerd op basis van de discussie tijdens de focusgroep waardoor de rangorde gewijzigd is. Tijdens de focusgroep zijn in aanvulling op de top 5 van dat moment de opmerkelijk laag scorende knelpunten *Tekort aan ambtelijke capaciteit* en *Gebrek aan marktdruk* besproken. *Tekort aan ambtelijke capaciteit* is uiteindelijk ook in de top 5 terecht gekomen. Hieronder worden de tijdens de focusgroep besproken knelpunten beschreven, dus de projecten die op dat moment in de top 5 stonden en de twee op dat moment opvallend laag beschouwde knelpunten. Door wijzigingen als het gevolg van later ingevulde risico-inschattingen en aanpassingen op basis van de focusgroep, worden nummers 7 (*Gebrek aan marktdruk*) en nummer 11 (*Waterbeheer*) wel besproken, terwijl nummers 6 (*Aanleg infrastructuur*) niet besproken wordt.

Afhankelijkheid particulier initiatief

Het risico op vertraging door de afhankelijkheid van particulier initiatief lijkt sterk af te hangen van de initiatiefnemers en de specifieke omstandigheden. Er zijn initiatiefnemers die extra willen versnellen en andere initiatiefnemers die open zijn over de noodzaak te temporiseren of die in de praktijk (ondanks hoge ambities) weinig voortgang vertonen. Tijdens de focusgroep kwam naar voren dat voor een aantal projecten dit knelpunt te laag was ingeschat. De initiatiefnemer toont zich bij die projecten welwillend, maar in de praktijk wordt weinig voortgang waargenomen. Ondanks de positieve houding van de initiatiefnemer is het risico dus toch hoger ingeschat. Naast de houding van de initiatiefnemer zijn ook de gemaakte afspraken van belang. Deze verschillen per project. Daardoor heeft de gemeente ook meer zekerheid over de planning in het ene dan in het andere project.

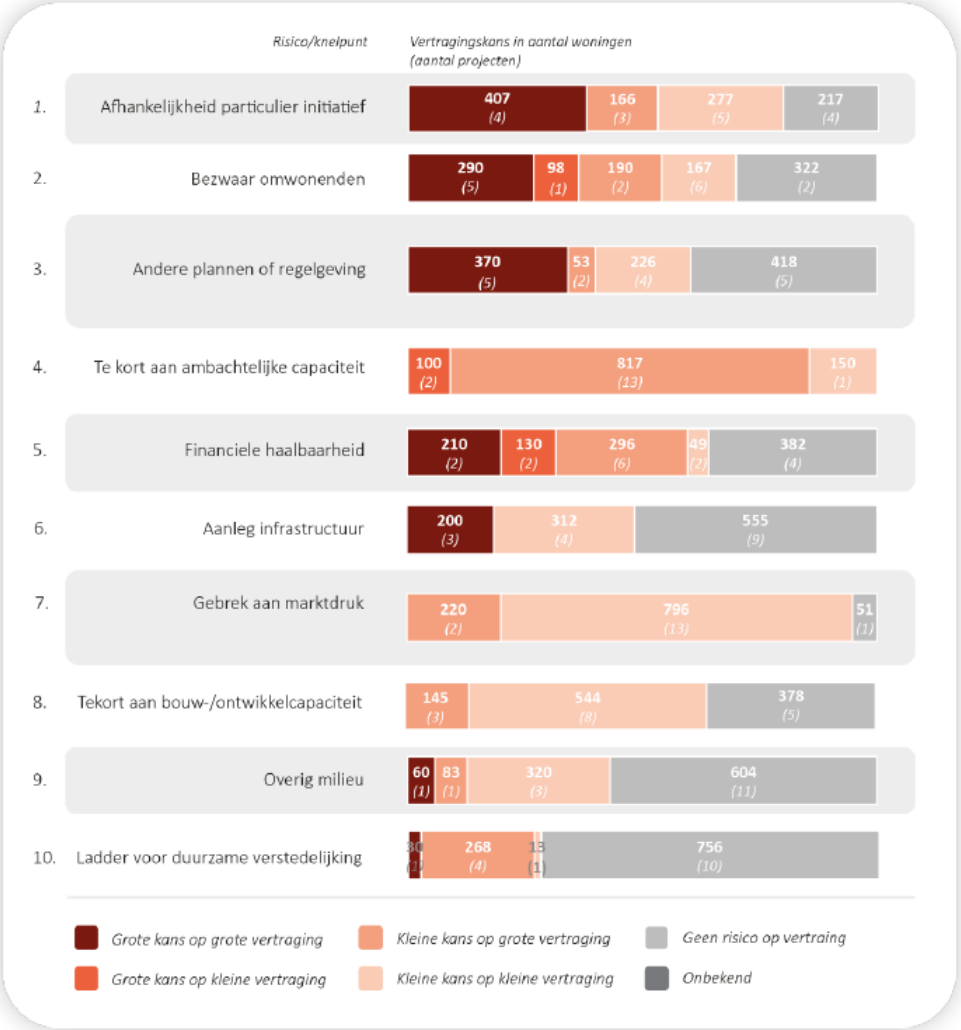
Voor 68 procent van de geplande woningen tot en met 2029 in de zestien projecten is de grond geheel (42 procent, acht plannen) of gedeeltelijk (26 procent, drie plannen) in handen van particuliere initiatiefnemers (zie figuur 1). Dit betekent dat medewerking van andere actoren nodig is voor de ontwikkeling van het gebied. Dit knelpunt geeft een grote kans op grote vertraging bij vier projecten, samen goed voor 407 woningen (38 procent van de onderzochte plancapaciteit). Zie de bijlage voor het volledige overzicht.

Bezwaar omwonenden

Dit risico wordt verschillend ingeschat op basis van of er al gesprekken met omwonenden gevoerd worden en zo ja hoe deze gesprekken verlopen. Voor enkele projecten is al duidelijk dat er grote weerstand is en dat de bezwaarmakers tot het uiterste zullen gaan (tot aan de Raad van State) om de plannen tegen te houden. Projectleiders nemen dit risico op verschillende wijzen mee in de planning, variërend van het uitgaan van het meest negatieve scenario waarbij het doorlopen van de planologische procedures 1,5 jaar duurt tot het niet rekening houden met een negatief scenario omdat dit (nog) niet te voorzien is en er geen concrete aanleiding voor is.

Dit knelpunt geeft een grote kans op grote vertraging bij vijf projecten, samen goed voor 290 woningen (27 procent van de onderzochte plancapaciteit). Zie de bijlage voor het volledige overzicht.

Figuur 2 Ranking van tien grootste knelpunten



Andere plannen of regelgeving (bijv. provinciale ruimtelijke verordening)

Dit knelpunt heeft voor de projecten in Molenlanden vooral betrekking op twee provinciale regels[5]:

1. *Provinciale richtlijn dat projecten minimaal voor dertig procent uit sociale huurwoningen bestaan.*

De gemeente Molenlanden heeft zelf als richtlijn om veertig procent sociale huur en/of betaalbare koopwoningen te realiseren in projecten vanaf tien woningen. Hierbij kan het aandeel sociale huur ook onder de dertig procent liggen. Er wordt gesteld dat de lokale woningcorporatie de dertig procent sociale huur bij alle grotere projecten ook niet aan kan en dat de behoefte ook niet zo groot is. De provincie lijkt daar begrip voor te hebben. De provincie heeft nog geen beleid vastgesteld dat dertig procent van de woningen uit sociale huur moet bestaan, maar een mogelijk aanstaande richtlijn vanuit het Rijk werpt zijn schaduw vooruit en zorgt voor onzekerheid over de houdbaarheid van de gemeentelijke doelstelling.

2. *Vereiste goedkeuring voor ontwikkelingen buiten bestaand stads- en dorpsgebied.*

Streefkerk Kooikerspad, Nieuw Lekkerland Oost, en Groot-Ammers De Boomgaard, Langerak Zuid en Achter de Wetering zijn reeds '3 ha-locaties'. Deze locaties zijn opgenomen op de 3 ha-kaart van de provincie voor afstemming van grote bouwlocaties buiten bestaand stads- en dorpsgebied. Bij locaties opgenomen op de kaart heeft de provincie op hoofdlijnen geen ruimtelijk bezwaar tegen de ontwikkeling. Voorwaarde voor opname op de kaart is dat de locatie binnen tien jaar tot ontwikkeling kan worden gebracht en dat er behoefte is aan woningbouw op de locatie.[6]

Oud Alblas Zuid betreft ook een locatie buiten bestaand stads- en dorpsgebied, maar daar is geen sprake van een 3 ha-locatie, waardoor ook goedkeuring van de provincie een grote onzekerheid is.

Voor Bleskensgraaf West en Oud Alblas Zuid is ook nog geen toestemming vanuit de provincie, wel is groen licht gegeven om te verkennen. Voor Bleskensgraaf West moet de sociale huur nog geregeld worden en bevindt het plangebied zich in het groene hart. Hierdoor is provinciale goedkeuring onzeker. De gemeente Molenlanden heeft concrete uitgangspunten meegekregen voor de verdere verkenning van Bleskensgraaf West en Oud Alblas Zuid: voldoende sociale woningen in overeenstemming met de gemeentelijke woonvisie, rekening houden met de molenbiotoop en het realiseren van een goede ruimtelijke kwaliteit.

Dit knelpunt geeft een grote kans op grote vertraging bij vijf projecten, samen goed voor 370 woningen (35 procent van de onderzochte plancapaciteit). Zie de bijlage voor het volledige overzicht.

---

[5] In de toelichtingen van de projectleiders op hun risico-inschatting en tijdens de focusgroep zijn provinciale aspecten genoemd. Dat neemt niet weg dat er vanuit het Rijk ten aanzien van het woonbeleid verandering te verwachten zijn en hoe deze precies zullen uitpakken niet duidelijk is. Voor deze risicoscan beperken wij ons tot de risico's die door de projectleiders worden geïdentificeerd.

[6] Zie: https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR622914.

Tekort aan ambtelijke capaciteit

Het tekort aan ambtelijke capaciteit scoorde aanvankelijk laag. Dit was echter in strijd met de perceptie van een groot deel van de deelnemers aan de focusgroep. Deels werd de lage score verklaard doordat voor een aantal van deze lopende projecten het projectteam op sterkte is. Het probleem van gebrek aan capaciteit speelt meer bij nieuwe projecten. De gemeente heeft moeite die projectteams te vullen. Daarbij bestaat het een risico dat uitval van personeel resulteert in vertraging. Als nieuwe projecten niet goed opgestart kunnen worden, komt de continuïteit onder druk staat. Voor veel projecten wordt het risico na aanpassing ingeschat als een kleine kans op grote vertraging. Vooralsnog gaat het goed, maar als er sprake zou zijn van verdere personeelsuitval kan dat aanzienlijke impact hebben op verschillende projecten. Het gaat hierbij vooral om personeel dat vanuit verschillende disciplines plannen beoordeeld en adviseert.

Dit knelpunt geeft voor geen van de projecten een grote kans op grote vertraging. Bij twee projecten gaan het om een grote kans op kleine vertraging (honderd woningen ofwel negen procent) en bij maar liefst dertien projecten om een kleine kans op grote vertraging (817 woningen ofwel 77 procent). Zie de bijlage voor het volledige overzicht.

Financiële haalbaarheid

De grondslag van de bodem is een groot potentieel financieel risico voor enkele projecten. Dit bepaalt wat voor civieltechnische ingrepen noodzakelijk zijn voor bijvoorbeeld de aanleg van de openbare ruimte. Pas als dit duidelijk is kan een eerste grondexploitatie opgesteld worden en wordt inzichtelijk hoe haalbaar het plan is. De grondslag kan ook voor vertraging zorgen als de grond lange tijd voorbelast moet worden. Een alternatief is om ook openbare ruimte te onderheien. Ook dat is kostbaar en zet de financiële haalbaarheid onder druk.

De financiële haalbaarheid staat daarnaast onder druk door de combinatie van beleidsdoelen ten aanzien van betaalbare woningen, klimaatadaptatie en duurzaamheid. Bij (bijvoorbeeld) Schoolstraat Nieuwpoort is de boekwaarde hoog en heeft de gemeente als doel om betaalbare woningen te bouwen.

Daar waar de financiële haalbaarheid onder druk staat zullen uiteindelijk beslissingen genomen moeten worden over het bijstellen van de eisen, het aanpassen van het programma of het vrijmaken van aanvullende gemeentelijke financiering. Daarbij is het de vraag hoe ver college en de raad willen gaan en hoe de besluitvorming verloopt. Dat kan invloed hebben op het verdere proces en de planning.

Dit knelpunt geeft een grote kans op grote vertraging bij twee projecten, samen goed voor 210 woningen (twintig procent van de onderzochte plancapaciteit). Zie de bijlage voor het volledige overzicht.

Gebrek aan marktdruk

Gebrek aan marktdruk kwam als allerlaagste uit de knelpunteninventarisatie. Toch wordt, onder meer door de planeconoom, de actuele ontwikkeling van de hypotheekrente als een potentieel risico gezien. Uit de discussie blijkt dat voor een aantal projecten dit weldegelijk een groter risico is. Het risico is beperkt in projecten in kernen waar voor eigen behoefte

gebouwd wordt en waar geen alternatieven voor woningzoekenden te vinden zijn. Daar zijn de te realiseren woningen een unieke kans voor de lokale woningzoekenden. Voor grotere projecten met een langere planhorizon, De Boomgaard Groot Ammers en Nieuw Lekkerland Oost, worden de risico's iets groter ingeschat.

Dit knelpunt geeft bij geen van de projecten een grote kans op grote vertraging. Bij twee projecten geeft het een kleine kans op grote vertraging (220 woningen ofwel 21 procent). Vanwege de grote onzekerheid en de moeilijke inschatting in hoeverre marktontwikkeling impact zal hebben is het voornamelijk ingeschat als kleine kans op kleine vertraging (796 woningen ofwel 75 procent). Zie de bijlage voor het volledige overzicht.

Waterbeheer

Dit knelpunt is volgens de projectleiders relatief goed in te schatten, waardoor het risico op vertraging meevalt. Het op een goede manier ruimtelijk inpassen van maatregelen voor waterberging en watercompensatie kan een uitdaging zijn, maar is meestal goed te voorzien en mee te nemen in het stedenbouwkundig ontwerp. Ondanks de aanvankelijk hoge ranking wordt waterbeheer daarom niet als groot risico gezien. Na wijzigingen op basis van de focusgroep is waterbeheer buiten de top tien van grootste knelpunten gevallen. Tijdens de focusgroep werd aangetekend dat een hoge aanvankelijke risico-inschatting bij Bleskensgraaf West vooral het gevolg was van dat er nog geen onderzoek heeft plaatsgevonden en de situatie nog niet volledig in beeld is. Wanneer dit is gebeurd, zal goed met de opgave omgegaan kunnen worden. De opgave kan worden opgenomen in het programma van eisen. Ook voor andere projecten geldt dit, waardoor het vooral een klein risico is. Zie de bijlage voor het volledige overzicht.

Aanvullende punten

Planning

Enkele projectleiders geven aan dat de planning zoals opgenomen in de monitor niet overeenkomt met hun eigen planning. Dit wordt deels verklaard door de continue veranderingen in projecten, waardoor planningen voortdurend kunnen worden bijgesteld, terwijl de gemeentelijke woonmonitor de cyclus van de provincie volgt en tweemaal per jaar wordt geactualiseerd.

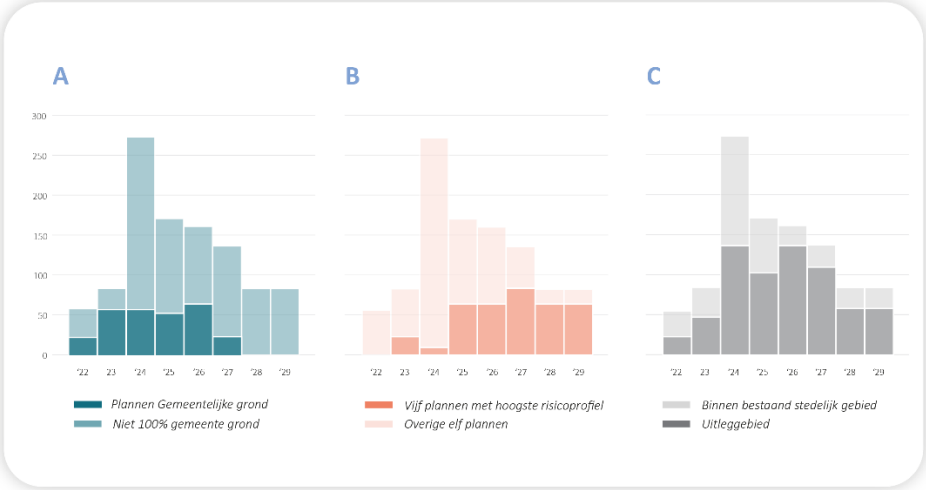
Bij de inventarisatie is ook gevraagd in hoeverre in de planning reeds rekening is gehouden met de knelpunten. Daaruit blijkt dat dit in verschillende mate het geval is, variërend van niet tot volledig. Dit heeft onder meer te maken met de planfase en de mate waarin knelpunten in beeld zijn. In sommige gevallen zijn knelpunten heel concreet geïdentificeerd. Bij andere projecten is slechts duidelijk dat bepaalde knelpunten mogelijk kunnen gaan spelen. In dat laatste geval is het moeilijker om het risico mee te wegen in de planning.

Uit de focusgroep kwam ook naar voren dat projectleiders risico's van met name *bezwaar omwonenden* op verschillende manieren meewegen. Dat varieert van het uitgaan van een positief scenario omdat er geen concrete aanwijzingen voor protest zijn, tot het uitgaan van een negatief scenario waarbij geprocedeerd wordt tot aan de Raad van State. Deze verschillen volgen deels uit de verschillende ervaring en het proces in het project, maar lijkt ook deels voort te komen uit verschillen

tussen projectleiders. Standaardisatie van de wijze waarop knelpunten verdisconteerd worden kan bijdragen aan een realistische planning.

De planning laat verder zien (zie figuur 3) dat in de plannen met de grootste risico's[7] vooral woningen opgeleverd worden in de periode 2025-2029. Deze projecten lopen aanzienlijke risico's op vertraging. Ook zijn niet alle risico's goed in te schatten, waardoor deze ook nog minder concreet zijn verwerkt in de planning. Gemeentelijk grondbezit, wat voor meer controle en sturingsmogelijkheden zorgt, is juist geconcentreerd in projecten die de eerstvolgende jaren tot realisatie moeten komen. Voor deze projecten is het aannemelijker dat deze woningen voor 2029 gerealiseerd worden.

Figuur 3 Planning realisatie plancapaciteit



[7] Dat betreft de vijf plannen met de hoogste totale score, waarbij de scores voor de twintig knelpunten (zie tabel 3) bij elkaar opgeteld zijn.

Sociale huurwoningen

De woningbouwprogramma's voor de geanalyseerde projecten bieden geen inzicht in het aantal geplande sociale huurwoningen. Het is moeilijk in te schatten of de huidige plancapaciteit voldoende is om de doelstelling ten aanzien van het aantal sociale huurwoningen en het aantal betaalbare woningen te realiseren. In de zestien geselecteerde plannen staan 132 sociale huurwoningen gepland. Daarnaast zijn ook in andere plannen, buiten de zestien hier geanalyseerde plannen, sociale huurwoningen in zijn opgenomen. Voor de zestien plannen gaat het voornamelijk om 'zachte' plancapaciteit. Voor 588 woningen is het woningsegment nog niet vastgesteld.

De gemeente heeft wel beleid dat uitgaat van veertig procent betaalbare woningen in plannen van minimaal tien woningen. Deze richtlijn is ook van toepassing op de plannen waarbij het programma nog niet gespecificeerd is. De veertig procent betaalbare woningen kunnen worden verdeeld over sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen (tot €250.000). Mocht twintig procent van 588 woningen bestaan uit sociale huurwoningen, komt het totaal op 250 woningen. De gemeentelijke doelstelling van 225 sociale huurwoningen in de periode van 2020 -2029 lijkt daarmee haalbaar. Echter, gaat het hier voor een groot deel ook om 'zachte' plancapaciteit met grote risico's op vertraging. Of de doelstelling wordt behaald zal er mede van afhangen of erin geslaagd wordt sociale huurwoningen onderdeel te maken van het programma van de verschillende projecten.

Bouwen voor eigen behoefte

De woningbouwdoelstellingen zoals opgenomen in de Woonvisie Molenlanden zijn vastgesteld per kern. Aansluitend op deze doelstelling zijn er ook woningbouwplannen gevormd voor al deze kernen. Verschillende kleine plannen, die een kleine rol spelen bij het behalen van de totale woningbouwdoelstelling, zijn van groter belang bij het realiseren van de deelopgave per kern. Dit uitgangspunt zorgt voor minder ruimte om bijvoorbeeld de kwaliteit van de bodem als uitgangspunt te nemen bij de woningbouw en daarmee op een hoger schaalniveau strategische keuzes te maken.

Conclusie

In deze memo is de risicoscan van de plancapaciteit voor woningbouw voor de gemeente Molenlanden gepresenteerd. Deze risicoscan is uitgevoerd om inzicht te krijgen in knelpunten voor woningbouw die het behalen van woningbouwdoelstellingen in de weg kunnen staan. De risicoscan is uitgevoerd door ten eerste de totale plancapaciteit op hoofdlijnen te analyseren en vervolgens in te zoomen op projecten die naar verwachting het meest bepalend zijn voor het behalen van de woningbouwdoelstellingen. Projectleiders van deze projecten hebben voor twintig belangrijke knelpunten ingeschat in hoeverre dit een risico op vertraging vormt. Een focusgroep is georganiseerd met de projectleiders, een controller en een planeconoom om de resultaten van deze inventarisatie te bespreken. Op basis van de input van de projectleiders, de planeconoom en controller, heeft RIGO in samenwerking met de Rekenkamer Molenlanden de uitkomsten geanalyseerd. Uit deze analyse volgen de volgende hoofdconclusies:

1. Gezien de reeds gerealiseerde woningen, de woningen onderdeel van projecten in een uitvoerende fase en de omvang van de overige plancapaciteit ten opzichte van de resterende opgave, ligt de gemeente Molenlanden goed op koers om de kwantitatieve woningbouwdoelstelling te behalen;
2. De stand van zaken ten aanzien van de woningbouwdoelstelling van sociale huurwoningen is niet goed in te schatten, doordat voor een zeer groot deel van de plancapaciteit het programma niet is vastgelegd. Wel zijn voor deze plannen de doelstellingen uit de gemeentelijke woonvisie van toepassing, maar is het de vraag in hoeverre deze doelstellingen met succes in de plannen worden geïmplementeerd;
3. Voor de resterende plancapaciteit zijn grote risico's op vertraging van toepassing, waardoor de realisatie van de laatste 643 woningen met grote onzekerheden omgeven is;
4. De zes projecten met de grootste ingeschatte risico's op vertraging zijn allemaal plannen voor uitleglocaties waar aan aantal risico's terugkeren, waaronder bezwaren van omwonenden, andere plannen of regelgeving (goedkeuring van provincie op locaties buiten bestaand stads- en dorpsgebied) en de financiële haalbaarheid, waaronder door beperkte grondslag;
5. De continuïteit staat onder druk door een tekort aan ambtelijke capaciteit en de kans dat dit probleem in de nabije toekomst verder toeneemt. Dit vormt een risico voor lopende projecten en maakt het moeilijk nieuwe projecten op te starten of tijdig te reageren op nieuwe initiatieven.

Bijlage 1

Scorekaart twintig knelpunten voor zestien projecten

	1. Bleskensgraaf West	2. Schoolstraat Nieuwpoort	3. Zuidzijde 125	4. Hoornaar Vertreklocatie gemeentehuis	5. Kooikerspad Streefkerk	6. Achter de Wetering Giessenburg	7. Rietveld locatie Noordeloos	8. De Boomgaard Groot Ammers	9. Groot Ammers Mourik locatie	10. Langerak Zuid	11. Nieuw Lekkerland Oost	12. Oud Alblas Zuid	13. Betondak Arkel	14. Ontwikkeling Molenaarsgraaf/Brandwijk	15. Streefkerk Klimaatdijk	16. Streefkerk Timmerfabriek	Ranking
Aantal woningen	80	7	13	40	30	98	45	70	51	140	260	70	258	60	36	15	
Risico's/knelpunten																	
1. Afhankelijkheid particulier initiatief	5	1	2	1	1	2	2	2	2	1	5	3	5	3	3	5	1
4. Bezwaar omwonenden	5	2	2	3	5	4	2	5	2	1	3	5	1	5	2	2	2
2. Andere plannen of regelgeving (e.g. prov. ruimt. verordening)	5	2	3	3	5	2	1	2	2	1	5	5	1	5	1	1	3
17. Tekort aan ambtelijke capaciteit	3	3	3	3	4	3	3	4	3	3	2	3	3	3	3	3	4
10. Financiële haalbaarheid	5	3	2	3	3	3	1	3	3	1	5	4	1	4	2	1	5
7. Aanleg infrastructuur/ontbrekende ontsluiting	5	1	2	1	1	2	1	5	2	1	2	5	1	1	1	1	6
6. Gebrek aan marktdruk	2	2	2	2	2	2	2	3	1	2	3	2	2	2	2	2	7
8. Tekort aan bouw-/ontwikkelcapaciteit	3	2	2	2	1	2	2	3	2	2	2	1	1	1	1	3	8
15. Overig milieu (bijv. luchtkwaliteit, geur, externe veiligheid)	5	1	3	2	1	2	1	3	1	1	1	1	2	1	1	1	9
11. Ladder voor duurzame verstedelijking	3	1	2	3	5	3	1	3	1	1	1	1	1	1	1	1	10
14. Waterbeheer	2	1	1		1	1	1	2	1	1	4	1	1		2	1	11
18. Samenwerking gemeente en bouwende partij(en)	3	2	3	3	3	1	1	2	1	1	1	1	2		2	2	12
3. Afhandelen uitplaatsing/planschade	4	2	1	1	1	1	1	2	2	1	1	2	1	4	1	1	13
20. PFAS	2	2	2	2	3	2	1	2	1	1	1	2	1	1	2	2	14
19. Stikstof	2	2	2	2	1	1	1	2	2	1	1	3	1	1	2	2	15
16. Parkeernorm	2	2	1	1	1	1	1	1	4	1	1	2	1	2	1	2	16
12. Politiek draagvlak (gem.raad/gem.beleid)	3	1	2	1	1	1	1	3	1	1	1	1	1	1	2	2	17
13. Bodemverontreiniging	2	2	1	2	2	1	2	3	1	1	1		1		1	1	18
5. Geluid (weg, spoor, luchtvaart)	1	1	2	2	1	2	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	19
9. Regionale-/intergemeentelijke samenwerking	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	3	1	1	1	1	20

Grote kans op grote vertraging	5
grote kans op kleine vertraging	4
Kleine kans op grote vertraging	3
Kleine kans op kleine vertraging	2
Geen risico op vertraging	1

Bijlage 2

Ranking twintig knelpunten op basis van gewogen inge-schatte risico's op vertraging

	Grote kans op grote vertraging			grote kans op kleine vertraging			Kleine kans op grote vertraging			Kleine kans op kleine vertraging			Index	Ranking
	Aandeel woningen	Aantal woningen	Aantal plannen	Aandeel woningen	Aantal woningen	Aantal plannen	Aandeel woningen	Aantal woningen	Aantal plannen	Aandeel woningen	Aantal woningen	Aantal plannen		
1. Afhankelijkheid particulier initiatief	38%	407	4	0%	0	0	16%	166	3	26%	277	5	264	1
4. Bezwaar omwonenden	27%	290	5	9%	98	1	18%	190	2	16%	167	6	229	2
2. Andere plannen of regelgeving (e.g. prov. ruimt. verordening)	35%	370	5	0%	0	0	5%	53	2	21%	266	4	218	3
17. Tekort aan ambtelijke capaciteit	0%	0	0	9%	100	2	77%	817	13	14%	150	1	208	4
10. Financiële haalbaarheid	20%	210	2	12%	130	2	28%	296	6	5%	49	2	208	5
7. Aanleg infrastructuur/ontbrekende ontsluiting	19%	200	3	0%	0	0	0%	0	0	29%	312	4	131	6
6. Gebrek aan marktdruk	0%	0	0	0%	0	0	21%	220	2	75%	796	13	124	7
8. Tekort aan bouw-/ontwikkelcapaciteit	0%	0	0	0%	0	0	14%	145	3	51%	544	8	83	8
15. Overig milieu (bijv. luchtkwaliteit, geur, externe veiligheid)	6%	60	1	0%	0	0	8%	83	2	30%	320	3	79	9
11. Ladder voor duurzame verstedelijking	3%	30	1	0%	0	0	25%	268	4	1%	13	1	70	10
14. Waterbeheer	0%	0	0	14%	150	1	4%	40	1	16%	166	3	70	11
18. Samenwerking gemeente en bouwende partij(en)	0%	0	0	0%	0	0	13%	143	4	29%	310	5	60	12
3. Afhandelen uitplaatsing/planschade	0%	0	0	11%	120	2	0%	0	0	19%	198	4	56	13
20. PFAS	0%	0	0	0%	0	0	3%	30	1	38%	409	9	47	14
19. Stikstof	0%	0	0	0%	0	0	7%	70	1	27%	292	8	43	15
16. Parkeernorm	0%	0	0	5%	51	1	0%	0	0	20%	212	5	37	16
12. Politiek draagvlak (gem.raad/gem.beleid)	0%	0	0	0%	0	0	12%	130	2	6%	64	3	32	17
13. Bodemverontreiniging	0%	0	0	0%	0	0	7%	70	1	17%	182	5	32	18
5. Geluid (weg, spoor, luchtvaart)	0%	0	0	0%	0	0	0%	0	0	21%	211	4	22	19
9. Regionale-/intergemeentelijke samenwerking	0%	0	0	0%	0	0	7%	70	1	7%	70	1	21	20

Risico-inschatting	Weging
Grote kans op grote vertraging	0,5
grote kans op kleine vertraging	0,3
Kleine kans op grote vertraging	0,2
Kleine kans op kleine vertraging	0,1
Geen risico op vertraging	0