

Versnellingsagenda woningbouw



19 mei 2022

Gemeente Maashorst

Doel

Versneld meer woningen bouwen die voorzien in de behoefte conform bestuursakkoord en woonvisies

- Toevoegen gemiddeld 250 woningen per jaar
- Efficiëntere processen --> niet alleen bij overheid, maar ook bij marktpartijen
- Uitvoeren/realiseren woonvisie(s)
- Bevorderen doorstroming
- Evenwichtigere spreiding van woningen over de kernen
- Vergroten betaalbaarheid
- Vraaggerichter ontwikkelen

Ontwikkelprincipes

- Kwalitatief programmeren gaat voor kwantitatief; de focus ligt op het behalen van kwalitatieve doelen uit de woonvisies;
- Woningen realiseren op inbreidings- en transformatielocaties gaan voor uitbreidingslocaties;
- We gaan ruimer om met de mogelijkheden voor (pre-)mantelzorgwoningen, splitsing en kamerbewoning.
- Bij het prioriteren van woningbouwprojecten zullen we projecten die voldoen aan onze ambitie met snelle realisatiekracht voorrang geven. Dit zullen we verwerken in strategische meerjarenplanning voor het gehele grondgebied;
- Als gemeente kiezen we voor een maatwerk bij woningbouwontwikkelingen; we hanteren hierbij het proactief faciliterend grondbeleid;
- We willen bij (nieuwbouw)woningen aanvullende voorwaarden op kunnen leggen m.b.t. verhuur en verkoop (o.a. anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht).

Zes pijlers

1. Beleid optimaliseren
2. Grondbedrijf strategischer inzetten
3. Strategische prioritering projecten
4. Projectmatiger werken
5. Werkafspraken en -processen optimaliseren (intern en extern)
6. Tijdelijke woonvormen

Kansen (1)

1. Versnellingsagenda geeft uitvoering aan het bestuursakkoord
2. We werken vanuit ontwikkelprincipes
3. Het programma Omgevingswet en de versnellingsagenda woningbouw versterken elkaar
4. Geoptimaliseerd beleid geeft duidelijke kaders
5. Regionale afstemming helpt om te komen tot versnellen
6. Grondbedrijf actiever inzetten geeft meer grip



Kansen (2)

6. Door strategische prioritering van beleid, woningbouwprojecten en -plannen besparing van personele capaciteit, tijd en geld
7. Projectmatiger werken levert tijdwinst op en bevordert de samenwerking
8. Werkprocessen en -afspraken optimaliseren schept duidelijkheid en bevordert samenwerken
9. Door duidelijke werkafspraken een betere samenwerking met externe partners en kortere doorlooptijden
10. Tijdelijke woonvormen verlagen (tijdelijk) de druk op de woningnood

Aandachtspunten

1. Er is voldoende tijd nodig om deze versnellingsagenda uit te voeren
2. Voldoende personele capaciteit is noodzakelijk
3. Extra financiële middelen zijn noodzakelijk
4. Mandaten moeten duidelijk zijn
5. De gevolgen van de inflatie kunnen de versnellingsagenda beïnvloeden
6. CO₂ en stikstof kunnen de versnellingsagenda beïnvloeden

Planning

Bijlage 2: Planning versnellingsagenda woningbouw																
Activiteit	Q1 2022	Q2 2022	Q3 2022	Q4 2022	Q1 2023	Q2 2023	Q3 2023	Q4 2023	Q1 2024	Q2 2024	Q3 2024	Q4 2024	Q1 2025	Q2 2025	Q3 2025	Q4 2025
Beleid optimaliseren																
Woonvisie (beleid vertalen naar toetsingskader)																
Monitoring, actualisatie en toetsingskader																
Woningbouwprogramma (globaal) per kern																
Nota grondbeleid																
Nota kostenverhaal																
Mantelzorgregeling																
Optimaliseren procedures bestemmings-, omgevingsplan en/of omgevingsvergunning	Zie processen en procedure en projectgroep omgevingsplan															
Beleidsnotitie nader begrensde bebouwingsconcentraties																
Beleid voor in- en bijwoning																
Afwegingskader beoordeling splitsen woningen en percelen																
Beleid bijzondere woonvormen																
Woonwensenonderzoek																
Grondbedrijf strategische inzetten																
Omgevingsvisie																
Actualisatie omgevingsvisie																
Lange termijn visie woningbouw																
Strategische prioritering projecten																
Analyseren en kwantificeren projecten																
Matrix opstellen t.b.v. prioriteren projecten																
Projectmatiger werken																
	Opleiden en implementatie															
Werkprocessen en -afspraken optimaliseren																
Nieuwe interne werkprocessen voor woningbouw;																
Nieuwe interne werkafspraken																
Indien nodig bestaande werkafspraken met externen optimaliseren																
Samenwerking met ODBN intensiveren																
Afstemmen versnellingsagenda woningbouw met externe partners																

Benodigd budget

Bijlage 1:

Overzicht benodigde financiële middelen

Benodigde extra financiële middelen t.b.v. woningbouwversnelling	2022	2023	2024	2025
Extra personele capaciteit: Maken nieuw beleid t.b.v. woningbouwversnelling		75.000		
Nota kostenverhaal	*			
Budget strategische grondaankopen	**			
Extra personele capaciteit: woningbouwregisseur		110.000	110.000	110.000
Opleiden planningstool	***			
Projectmatiger werken	***			
Extra personele capaciteit om nieuwe werkprocessen en -afspraken te maken	****			

Vervolg

- 24 mei 2022 college
- 16 juni 2022 commissie REF (na goedkeuring agendacommissie)
- 23 juni 2022 gemeenteraad

Aanvullingen/vragen ?

