



# KADERS PROGRAMMATISCHE AANPAK WONINGBOUWPROJECTEN

BESPREKING COMMISSIE RUIMTE - 03-06-2025

3 juni 2025



# Inhoudsopgave

1

Wat bespreken we vandaag?

2

Recap fase 1 en 2

3

Adviezen programmatisch werken

4

Hoe nu verder - beleidsappreciatie Geldrop-Mierlo

# Wat bespreken we vandaag?

Recap



‘WAT’

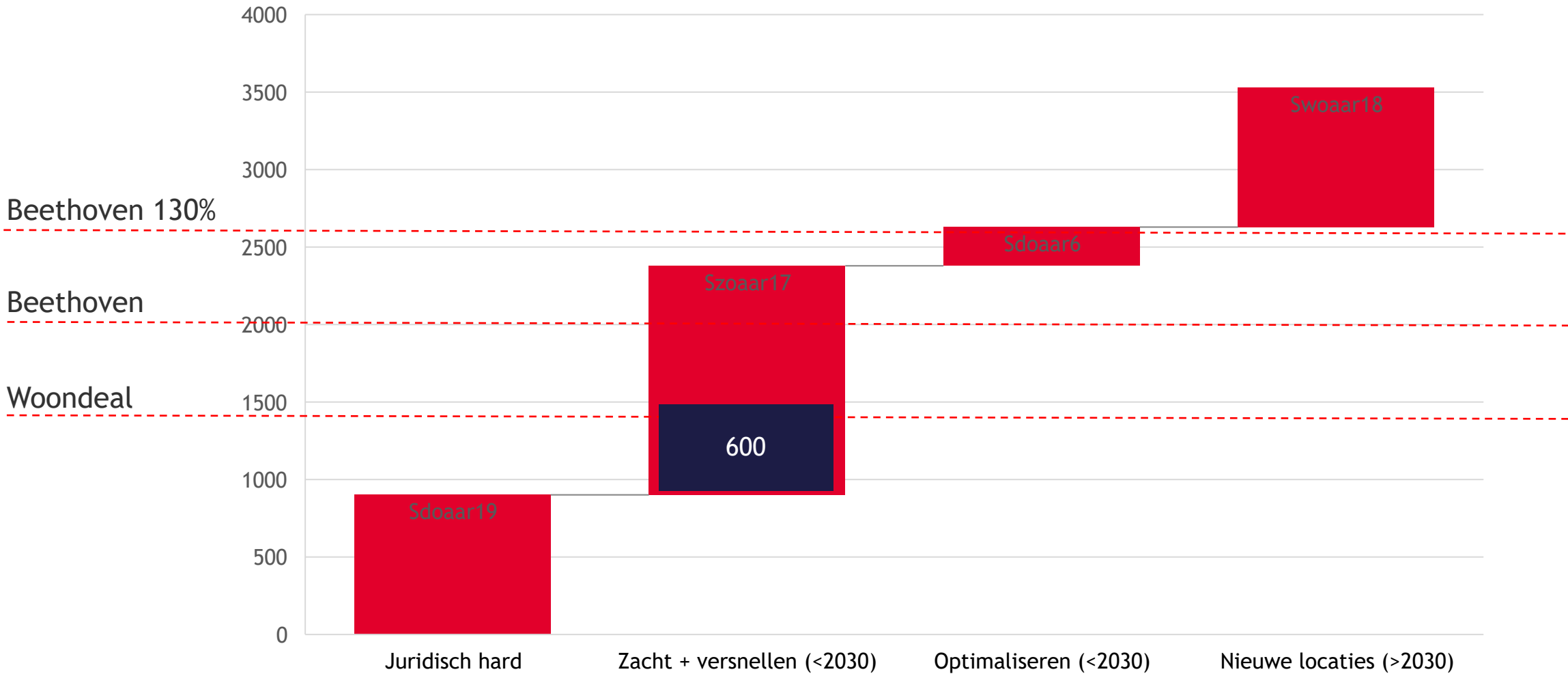
Verdiepend



‘HOE’

# Recap: Indicatie potentiële maatregelen afgezet tegen woningbouwopgave

\*In de inschatting is de potentiële extra woningbouw van corporaties nog niet opgenomen

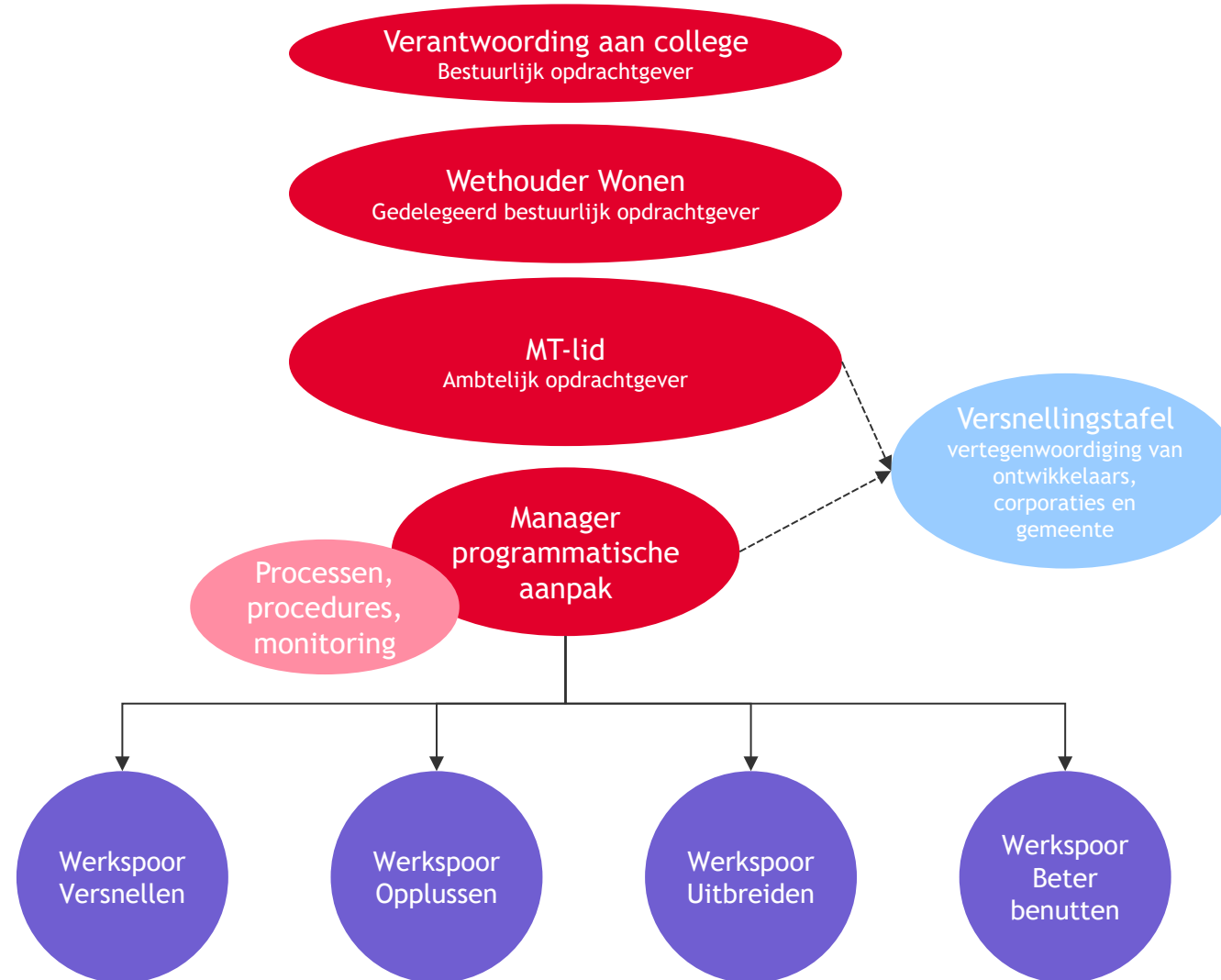


# Programmatisch werken

## 6 adviezen

1. Richt een **programma-organisatie** in met bijbehorende rollen en verantwoordelijkheden én laat de Taskforce Wonen daarin opgaan.
2. Bundel clusters met verbetermaatregelen in **werksporen**.
3. **Verbeter de samenwerking** met omgevingspartijen en richt daarvoor een **versnellingstafel** in.
4. Zorg voor een **adequate monitoring- en evaluatiecyclus**.
5. Vergroot de rolzuiverheid door een **transparante besluitvormingsstructuur** in te richten.
6. **Borg de integrale samenhang** met andere dossiers zoals scholenbouw, ruimtelijke ordening, sociaal domein, energie en mobiliteit.

# Advies 1: Richt een programma-organisatie in met bijbehorende rollen en verantwoordelijkheden én laat de Taskforce Wonen daarin opgaan





## Advies 2: Tref maatregelen op projectniveau door clusters met verbetermaatregelen thematisch te bundelen in werksporen

- > 4 werksporen centraal.
- > Programmamanagement houdt toezicht op samenhang van werksporen.
- > MT-lid als ambtelijk opdrachtgever en wethouder als bestuurlijk opdrachtgever.



Werkspoor  
Versnellen

Werkspoor  
Opplussen

Werkspoor  
Uitbreiden

Werkspoor Beter  
benutten

**Doel:** Doorvoeren van maatregelen om lopende en geplande woningbouwprojecten sneller te realiseren.

- > **Werkwijze:** De eigenaar van dit werkspoor verzamelt versnellingsopties bij projectleiders, stelt een overzicht op en levert dit aan het programmamanagement.
- > **Taken:** Inventariseren van belemmeringen, aanpassen van procedures, inzetten op voorrang bij vergunningen en grondtransacties.
- > **Betrokkenen:** Projectleiders, beleidsmedewerkers, juridische en vergunningverlenende afdelingen.



**Doel:** Plannen ophogen in aantallen om meer woningen te realiseren binnen dezelfde locaties.

- > **Werkwijze:** De eigenaar van dit werkspoor bundelt alle voorstellen voor opplussing en brengt deze in bij het programmamanagement.
- > **Taken:** Toetsen van de ruimtelijke mogelijkheden, evt. draagvlakonderzoek, en beleidsmatige afstemming over intensivering.
- > **Betrokkenen:** Stedenbouwkundigen, ontwikkelaars, corporaties, beleidsmedewerker wonen en ruimtelijke ordening.

# Werkspoor 3: Uitbreiden

## Lange termijn en beleid

Werkspoor  
Uitbreiden

**Doel:** Verkennen nieuwe locaties voor woningbouw op termijn en ontwikkelmogelijkheden afstemmen.

- > **Werkwijze:** De eigenaar van dit werkspoor maakt een eerste inschatting van kansrijke uitbreidingslocaties en levert dit aan het programmamanagement.
- > **Taken:** Analyse van beschikbare gronden, gesprekken met grondeigenaren en marktpartijen, en toetsing aan regionale afspraken.
- > **Betrokkenen:** Grondzaken, projectontwikkelaars, provincie, woningcorporaties.

**Verkennen, in samenspraak met woningcorporaties, beter benutten van bestaande woningvoorraad.**

- > Dat wil zeggen het inschatten potentie van optoppen, splitsen en het delen van woningen.
- > Deze verkenning levert inzicht op over werkwijze, taken en betrokkenen.
  
- > Naar inschatting Provincie Noord-Brabant is er een potentie van 400 tot 1000 extra woonruimten.
  - > Getallen zijn “hoogover” (geen rekening gehouden met technische eisen, omgevingsfactoren en wet- en regelgeving) en verder onderzoek is nodig om te komen tot realistische aantallen.

## Advies 3: Verbeter de samenwerking met omgevingspartijen en richt daarvoor een versnellingstafel in

- > In ‘**versnellingstafel**’ komen ontwikkelaars, corporaties en andere stakeholders met de gemeente samen.
  - > Doel: versnellen van projecten of realiseren extra woningen.
  - > Breng de losse trajecten rondom Woondeal en Beethovendeal hierin samen.
- > **Intaketafel** van toegevoegde waarde! → toets kleinschalige initiatieven.
  - > Kleine initiatieven niet langer uitvoeren door gemeente maar door initiatiefnemer zelf.
  - > Tenzij deze aansluiten op programma doelstellingen.

## Advies 4: Zorg voor adequate monitorings- en evaluatiecyclus

- > Breng **totaaloverzicht** van lopende projecten in beeld.
  - > Inhoudelijke aanvullingen op projecten nodig om te kunnen sturen.
- > **Evalueer** elk jaar hoe Geldrop-Mierlo ervoor staat met de realisatie van de woningbouwopgave.



## Advies 5: Vergroot de rolzuiverheid door een transparante besluitvormingsstructuur in te richten

- > Richt besluitvormingsstructuur in met heldere en transparante rolverdeling.
- > Programmamanagement bewaakt samenhang tussen werksporen.
  - > Stuurt op procesoptimalisatie, monitoring en rapportage.
  - > Stelt verbeterpunten op en legt deze voor aan ambtelijk opdrachtgever.
  - > Wethouder wonen dient tijdig betrokken te zijn en is bestuurlijk opdrachtgever (legt verantwoording af in college).
  - > Gemeenteraad stelt kaders van programmatische aanpak vast.
- > Besluit college is nodig voor start programmatische aanpak (=bestuursopdracht).
  - > Uitwerking processen, procedures en monitoring ligt bij programmamanagement.
  - > Vastleggen hiervan ligt bij ambtelijk en bestuurlijk opdrachtgever.

## Advies 6: Borg de integrale samenhang met andere raakvlakken/dossiers zoals scholenbouw, ruimtelijke ordening, energie en mobiliteit

- > **Programmatistische aanpak vereist nauwe samenhang en afstemming met andere beleidsdomeinen.**
  - > Denk aan scholenbouw, mobiliteit, netcongestie, ruimtelijk ordeningskeuzes, sociaal domein, luchtkwaliteit.
  - > Kan geborgd worden door toevoegen van bijv. ruimtelijke strateeg of strategisch adviseur woningbouw.
  - > Taak: structureel verbinding leggen tussen woningbouw en andere dossiers.

# Hoe nu verder?

## Reactie college op rapport op hoofdlijnen

### Algemeen

- Rapport goed ontvangen → herkenbaar
- Waren hier al mee bezig tijdens onderzoek
- Verdere bijsturing nog nodig

### 1. Programmatische organisatie

- Instellen programma-organisatie voor woningbouw → structuur voor aansturing
- Behoeft aan programmatie rollen binnen de organisatie → samenhang bewaken tussen projecten, rollen en voortgang
- Aanstelling van projectleiders is al eerste stap geweest programma-organisatie

# Hoe nu verder?

## 2. Werken met thematische werksporen

- 4 werksporen neerleggen bij projectleiders → kansrijke maatregelen/sporen per woningbouwlocatie toepassen
- Opdracht worden geformuleerd met een daarbij horende aanpak

## 3. Versnellingstafel als samenwerkingsplatform

- Succesvol realiseren woningbouw → meer samenwerking met corporaties en ontwikkelaars
- Instellen van een versnellingstafel, vergelijkbaar met Eindhoven
- Bundelen van kennis, capaciteit en daadkracht
- Aanpassing werkwijze intaketafel

# Hoe nu verder?

## 4. Monitoring en evaluatie

- Programmabrede monitoring- en evaluatiestructuur instellen

## 5. Heldere rolverdeling en besluitvorming

- Gemeenteraad behoudt haar kaderstellende rol
- College werkt met heldere bestuurs-, programma- en projectopdrachten

## 6. Integrale aanpak van aanpalende dossiers

- Woningbouwopgave staat niet op zichzelf → integraal werken binnen programmatische aanpak
- Betrokkenheid disciplines als scholenbouw, ruimtelijke ordening, energie, sociaal domein en mobiliteit

# Projecten die potentieel versneld kunnen worden gerealiseerd

## Al gedaan:

- > Bleekvelden (harde plannen en 300 woningen)
- > Lommerrijk (zachte plannen, wel stedenbouwkundige visie vastgesteld en 250 woningen)
- > Oudvensestraat-zuid (harde plannen en 50 woningen)

## Kansen voor versnelling:

- > Luchen Oost (70 woningen)
- > Postkantoor (70 woningen)
- > Dorpsstraat 210/Dienst Dommelvallei (20 woningen)
- > Tennispark MTV Scherpenzeel (25 woningen)
- > Projecten Beethovengelden (P.M.)

# Projecten waarbij mogelijk kan worden geoptimaliseerd (opplussen)

## Al gedaan:

- > WBI Bleekvelden (van 200 naar 300)
- > Lommerrijk (van 200 naar 250)

## Kansen voor optimaliseren:

- > Luchen Oost (minimaal 50)
- > Ziekenhuis ( + 20)
- > Marktpluin (minimaal 50)
- > Bezorgershof (P.M.)
- > Oudvensestraat-zuid (P.M.)
- > Tennispark MTV ( + 25)



# Vervolg

Na vanavond ontvangt u voor de volledigheid:

- > **Raadsinformatiebrief;**
- > **Het adviesrapport van AT Osborne**, met daarin de analyse van de huidige werkwijze en het advies voor de kaders van de programmatische aanpak;
- > **Reactiebrief van het college op het rapport**, met daarin reflectie op de adviezen en een concrete vooruitblik.