

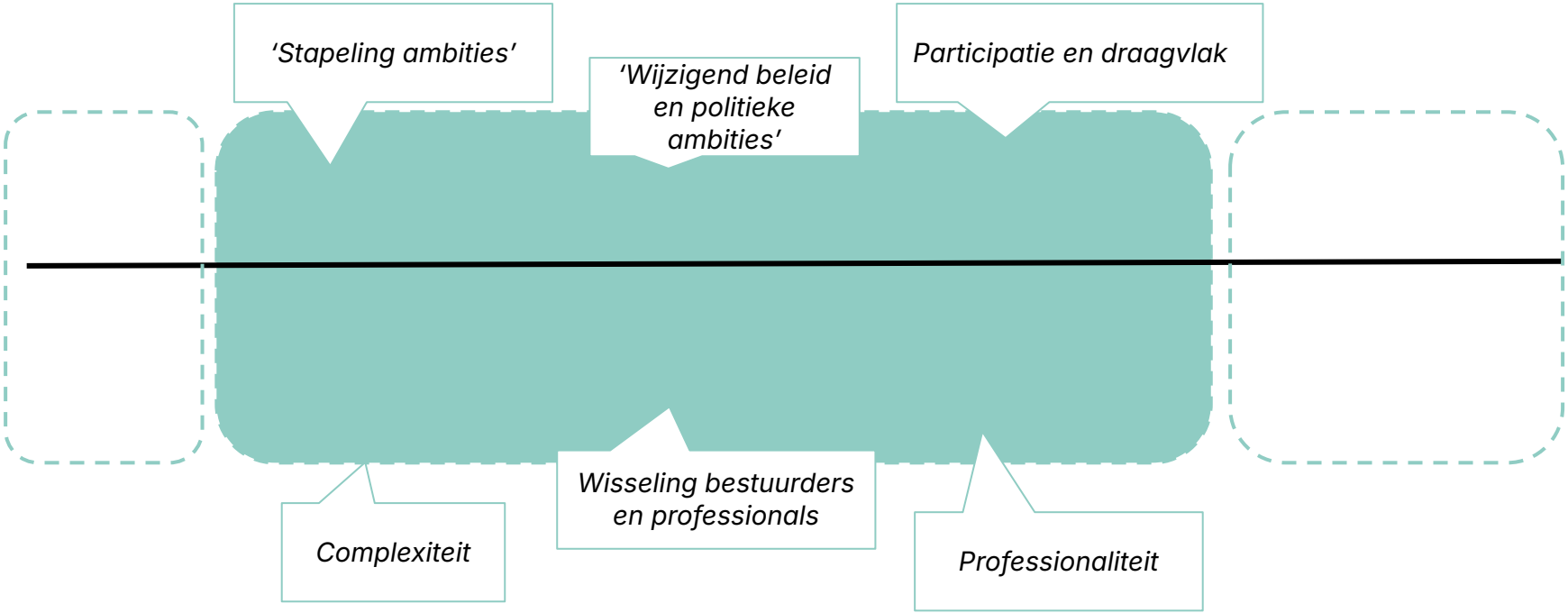
Grip op realisatie/versnelling woningbouw

Gemeenteraad gemeente Rozendaal

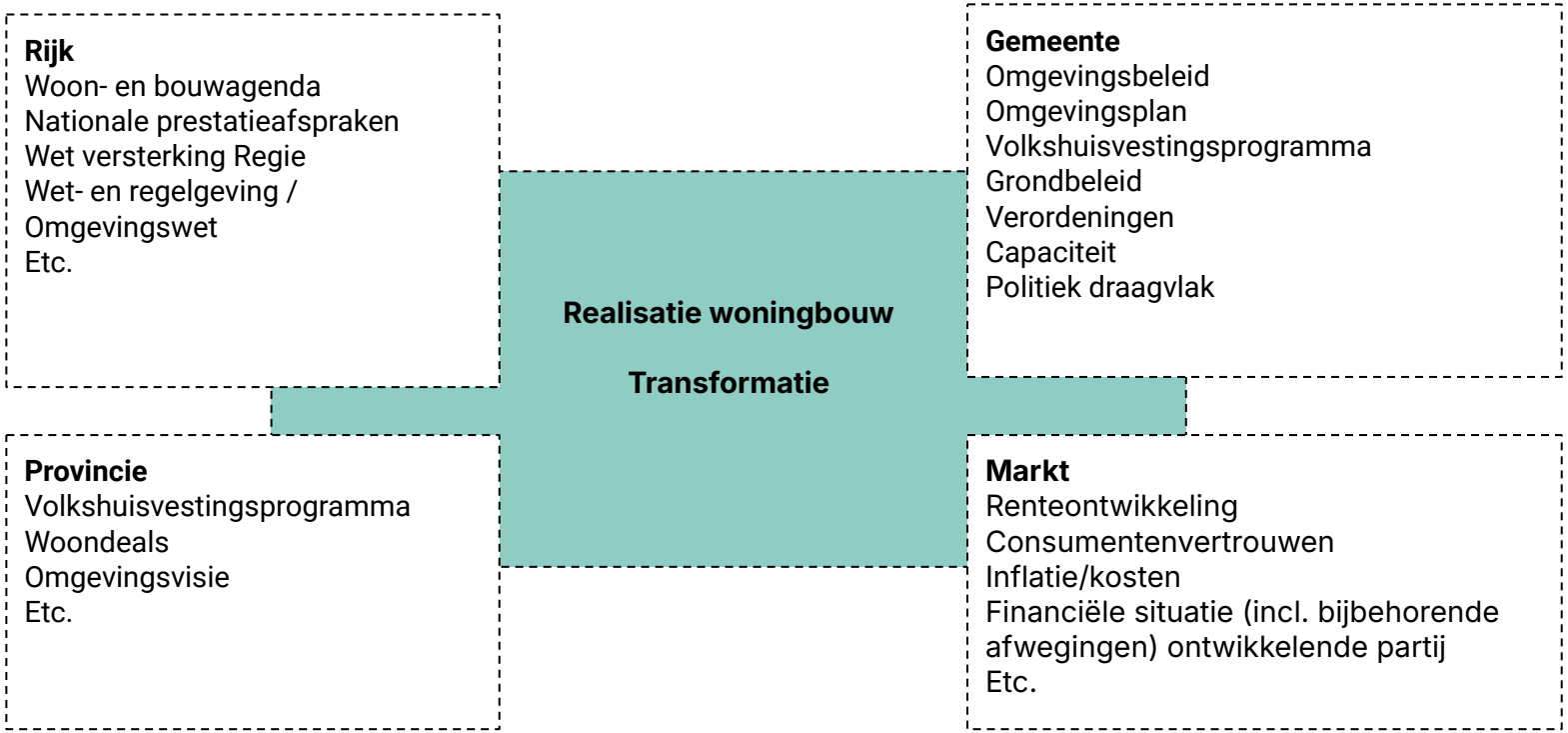
17 december 2024

Gemiddelde woningbouwontwikkeling duurt 10+ jaren….

Initiatief planvorming/haalbaarheid realisatie



Afhankelijkheid gemeente is groot



Diagnose / veel voorkomende vertragingsfactoren

- ➔ Complexiteit: ontwijkend gedrag / sectorale blik
- ➔ Beschikbaarheid capaciteit, kennis en professionaliteit
- ➔ Ontbreken urgentie en prioriteiten (organisatie / politiek)
- ➔ Parallel plannen: tijdig rekenen, tekenen en co-creatie
- ➔ Financiële haalbaarheid / afwegingen
- ➔ Milieu
- ➔ Draagvlak samenleving / politiek en participatie / bezwaar omwonenden

Uitnodigingsplanologie

		Eisen		Wensen	
	Criteria / longlist	**Rijk/provincie**	**Gemeente**	**Rijk/provincie**	**Gemeente**
1. Planologie en ruimte	Omvang plan Ladder / binnenstedelijk, randen, buitengebied Prioritaire gebieden	→ Eis → Eis	→ Eis → Eis	→ Bonuspunten → Bonuspunten	→ Bonuspunten → Bonuspunten
2. Wonen/volkshuisvesting	Kwantitatief Betaalbaar / sociaal Doelgroepen Kwalitatief / concepten (grondgebonden, geclusterd, zorg, flex, levensloopbestendig etc.) …	→ Eis → Eis	→ Eis → Eis	→ Bonuspunten → Bonuspunten	→ Bonuspunten → Bonuspunten
3. Stedenbouw/landschap	Ontwikkelprincipes (parkeren) Koppelkansen Inrichting / architectuur Klimaatadaptatie (water en bodem)	→ Eis → Eis	→ Eis → Eis	→ Bonuspunten → Bonuspunten	→ Bonuspunten → Bonuspunten
4. Duurzaamheid	Beng Biodiversiteit Circulair Conceptueel / De Bouwstroom	→ Eis → Eis	→ Eis → Eis	→ Bonuspunten → Bonuspunten	→ Bonuspunten → Bonuspunten
5. Financieel	Uitgangspunten Grondprijs Kostenverhaal	→ Eis → Eis	→ Eis → Eis	→ Bonuspunten → Bonuspunten	→ Bonuspunten → Bonuspunten
6. Participatie	Doelen	→ Eis → Eis	→ Eis → Eis	→ Bonuspunten → Bonuspunten	→ Bonuspunten → Bonuspunten
7. Realisatie	Rollen en verantwoordelijkheden Verplichtingen IJk en beslismomenten	→ Eis → Eis	→ Eis → Eis	→ Bonuspunten → Bonuspunten	→ Bonuspunten → Bonuspunten

Omgevingsbeleid

- ➔ Locaties
- ➔ Ruimte en restricties bouwmogelijkheden
- ➔ Vastleggen categorieën, segmentering, doelgroep (% locatie, gebied of gemeente)
- ➔ Voorkeursrecht
- ➔ Uitvoeringsparagraaf (rolnemingen, participatie, fasering, programma’s, etc.)
- ➔ Kostenverhaal

Overige instrumenten

Grondbeleid

- ➔ Actief, faciliterend, situationeel
- ➔ Grondprijzen

Huisvestingsverordening

- ➔ Regels over de toewijzing van huurwoningen en de urgentievolgorde
- ➔ Vergunning onttrekken of samenvoegen van woonruimte, (kamer)verhuur
- ➔ Maatregelen om toeristische verhuur te voorkomen/beperken
- ➔ Opkoopbescherming
- ➔ Nieuwe huisvestingswet: 50% van de beschikbare huurwoningen toewijzen aan mensen met een economische, maatschappelijke of een lokale binding of specifieke beroepen

Financiering/contractueel o.a.

- ➔ Anterieure overeenkomst
- ➔ Opkoopbescherming
- ➔ Antispeculatiebeding
- ➔ Zelfbewoningsplicht

Proces/regie o.a.

- ➔ Zelf ontwikkelen
- ➔ Collectief particulier opdrachtgeverschap
- ➔ Selectie partijen (prijsvraag, tenders)
- ➔ Capaciteit/kennis
- ➔ Etc.



Grip op realisatie/versnelling woningbouw

RU IMTE VOLK