gemeente Lelystad



Informatieve commissie vergadering
8 april 2025

Terugblik



- Terug naar twee jaar geleden…..
- Toewerken naar 500 woningen per jaar
- Geleidelijk van niets naar iets
- Organisatie erop inrichten:

    - Aankondiging projectmatig werken
    - Tenders
    - Samen met de markt beter worden
    - Van denken naar doen
    - Minder vinden meer ondervinden
    - Samenwerking in de organisatie

gemeente Lelystad

Er is veel gedaan



“Het College heeft alles op alles gezet om te versnellen”’

- ✓ PPL methode
- ✓ Campus midden als goed voorbeeld
- ✓ Markt consultatie
- ✓ Versnellingstafels
- ✓ OBL
- ✓ Projectmatig werken
- ✓ Kwartaal rapportage & woningbouwprognose
- ✓ Samenwerking met Centrada
- ✓ Afstemming met Liander
- ✓ Lelystadse mix
- ✓ Herijking van de Woonvisie
- ✓ Diverse tenders en woningbouwprojecten lopen of zijn afgerond
- ✓ 1000 vergunningen in 2024

gemeente Lelystad

Waar liepen we tegenaan?



- Organisatie verandert langzaam naar Focus
- Belemmeringen en tegenvallers in de woningbouw
- “We wilden zo graag” maar het lukte niet altijd
- Niet alles is “planbaar”
- Stapelen van ambities

“Te hoopvol plannen, Teveel Wishfull Thinking in de prognose”

gemeente Lelystad

Ambities bijstellen



Raadsakkoord

- Sterk groeien door te versnellen
- Toewerken naar 1400 kwalitatieve woningen per jaar
- Bouwen in de mix
- Actief grondbeleid

Het raadsakkoord hielp en helpt ons om scherp te blijven, maar we **moeten** realistischer (gaan) plannen

1400 lukt jammer genoeg niet, we werken toe naar gemiddeld 1000

gemeente Lelystad

Realisme en inzicht



- Meer realiteit in prognose en planning brengen
- Kwartaalrapportages inzichtelijker maken
- Update van de planningen
- Vertraagredenen eerder inzichtelijk
- Aanscherpen en uitbreiden van mijlpalen in planning
- Organisatie doorontwikkelen op nauwkeurige en structurele voortgangsrapportage
- Samen zoeken naar nieuwe mogelijkheden en kansen voor woningbouw

gemeente Lelystad

Realisme en inzicht



Proces woningbouw: Kans om tijdig aansluiten te vergroten projecten in een zo vroeg mogelijk stadium aanmelden

Actie houder | Aan te leveren | Wanneer | Aanspreekpunt Liander | Zekerheid

1 Woningbouwopgave delen

De gemeente is verantwoordelijk voor het aanleveren van de woningbouwopgave t/m 2050

- Locatie
- Aantal woningen
- Type woningen
- Warmteconcept
- Fasering

Frequentie: Minimaal jaarlijks
Horizon: 5-10 jaar van tevoren

Het delen van de opgave zorgt ervoor dat Liander rekening houdt met het benodigde vermogen. Dit biedt echter weinig zekerheid. Opgave bekend gemaakt na het afkondigen van schaarste kan ten koste gaan van eerder bekend gemaakte opgave. Opgave delen is geen officiële aanmelding!

Relatiemanager Publiek en Gebiedsregisseur

2 Woningen aanmelden

De projectontwikkelaar is verantwoordelijk voor het aanmelden van woningen. Benodigde informatie:

- Locatie/inrichtingsplan (PDF en DWG) (wegenplan nodig, huisnummerbesluit niet)
- (Indicatie) Type bouwwerken (grondgebonden/hoogbouw)
- (Indicatie) Type en aantal aansluitingen (zowel E als W)
- (Indicatie) laadpalen en zonnepanelen
- Wijze verwarming op planniveau (all-electric, warmtenet, etc.)
- Gewenste datum aanleg hoofdleidingen (incl. fasering)
- Gewenste datum definitieve aansluitingen (incl. fasering)
- Gewenste datum gereed K&L werkzaamheden (bij reconstructie)

Frequentie: Eenmalig
Horizon: Tenminste 2 jaar van tevoren

Bij aanmelden van het project start de netberekening voor dit specifieke project. Hiermee wordt vermogen definitief aan de woningen toegekend. Het kan echter zijn dat er nog (grote) netaanpassingen uitgevoerd dienen te worden voordat de woningen passen. In deze fase wordt ook het plan en de planning gemaakt voor bouwrijp maken. We plannen nu bij aanmelding +2 jaar.

https://mijnaansluiting.nl/project-aanmelden
Combi coördinator SION
Projectmanager Liander

3 Aansluitingen aanvragen

De projectontwikkelaar is verantwoordelijk voor het aanvragen van de aansluitingen

- Locatie
- Aantal woningen
- Type woningen
- Warmte concept
- Fasering
- Piekvermogens

Frequentie: Eenmalig
Horizon: Tenminste 18 weken van tevoren

Bij aanvragen van de definitieve aansluitingen voor de woningen start de planning van de realisatie van deze aansluitingen. Van belang is om deze aanvraag te doen icm het huisnummerbesluit inclusief postcode en in BAG geregistreerd.

https://mijnaansluitingen.nl
Combi coördinator SION
Projectmanager Liander

Realisme en inzicht



Aanscherpen, uitbreiden van mijlpalen en parallel plannen

- Woningbouwopgave delen met Liander
- Nota van Uitgangspunten
- Tender
- Voorbelasting
- Bouwrijp maken
- Initiatieffase gereed
- Omgevingsplan vastgesteld
- Omgevingsplan onherroepelijk
- Omgevingsvergunning gereed
- Woningen aanmelden Liander
- Eerste paal
- Start Bouw
- Aansluitingen aanvragen Liander
- Woningen opgeleverd volgens de BAG

gemeente Lelystad

Resumé



- **Ambitie:** Realisme
- **Lessen:** Waardevolle ervaringen
- **Realistisch plannen:** gemiddeld 1000 woningen
- **Verandering**: Organisatie doorontwikkelen
- **Keerpunt:** Focus op haalbaarheid en kwaliteit
- **Uitdagingen:** Complexiteit van ontwikkelingen
- **Kansen:** Extra inzetten op Zuiderhage
- **Praktijk:** Met realisme woningenbouw plannen

gemeente Lelystad

gemeente Lelystad



Publiek Privaat Lelystad

Woningbouw@Lelystad.nl

Proces eigen gronden
Tenderproces

Publiek Privaat Lelystad

Proces particuliere gronden

Centrale ingang initiatieven

gemeente Lelystad



Tenderproces

Voorselectie

Selectie

- Kwaliteit
- Historie
- Ontwerp
- Minimaal bod
- Consortium met minimaal 1 lokale partner
- Mobiliteit

Kaders

- Wet & Regelgeving
- Woonvisie, bouwen in de mix
- Bouwbesluit
- Parkeernota
- Welstandsnota
- Convenant toekomstbestendig bouwen
- Programma locatie

Gemeente

- Nota van Uitgangspunten
- Tenderprocedure
- Grondaanbieding
- Ontwikkelbesluit

Ontwikkelaar/ aannemer

- **Ontwerpfase**/procedure omgevingsplan
- Bouwrijp maken
- Bouwen
- Terreinafwerking
- Nazorg



Centrale ingang initiatieven

Indiening

Wenselijkheid

Haalbaarheid

- Indienen Initiatief
- Triage
- Strategische toets
- Managementteam
- Stuurgroep
- Haalbaarheidstoets
- Overdracht naar PM

gemeente Lelystad



Vragen?

gemeente Lelystad