Programma
11/04/23

- **Context**
  - Lokale opgave
  - Ontwikkelingen
- **Programmasturing**
  - Stand van zaken
  - Werkwijze
  - Instrumentarium
- **Planning**
  - Woonagenda 23/24
- **Inzoomen op projecten**
  - Ploen-Noord
  - Plakse Weide



Lokale opgave:

versnellen woningbouw in Duiven



Lokale ambities

- **Versnellen**
  - 900 woningen realiseren (= woonvisie)

- **Bouwen naar behoefte**
  - Nu met name jongeren en ouderen (dus 1-2 persoons huishoudens)
  - 2024 evaluatie; Waar ligt de behoefte voor 2025 e.v.?

- **30% sociaal**
  - op het totaal; geeft flexibiliteit per plan. Met name bij kleinere plannen is deze flexibiliteit belangrijk.

- **Betaalbaar**
  - Wat verstaan we hieronder?
    - Koop tot E 355.000 VON
    - Huur tot E 1.026 p/m

- **Duurzaam**
  - regionale richtlijnen

Landelijke en regionale ontwikkelingen

Rijk

- Nationale Woon en bouwagenda
- Wetsvoorstel versterken regie volkshuisvesting
  - Nieuwe rol provincie
  - Wettelijke vertaling Rijksprogramma ‘Een thuis voor iedereen’
- Huisvestingswet
- Woondeals met alle regio’s in Nederland

Landelijke en regionale ontwikkelingen

Regio (GMR)

- Woondeal 2020 en 2023
- Woningmarktonderzoek
  - Elke 3 jaar
  - Op basis van Primos (prognosemodel) en WoON (woononderzoek Nederland)
- Woningmarktmonitoring
  - Jaarlijkse monitoring
    - Woningvoorraad ontwikkeling
    - Woningbouwontwikkeling
    - Woningbouwplannen
    - Verhuisbewegingen
    - Beschikbaarheid & betaalbaarheid koopsector en corporatiesector
- Huisvestingsverordening (regionaal afgestemd)

Landelijke en regionale ontwikkelingen

Duiven

- Woonvisie 2021
  - Doelen woonagenda
- Prestatieafspraken
- Huisvestingsverordening
- Liemerse samenwerking
- Woondeal
- Woningmarktmonitor
- Woningmarktonderzoek
- Woonzorgvisie

Programma woningbouw

stand van zaken



Financieel: Stand van zaken

BUDGET Uitvoering woonvisie/-agenda	2022	2023	2024-2026
beschikbaar	100.000	300.000	800.000
(verwachtte) besteding	46.000	300.000	nnb

Inzet op capaciteit
- Programmamanagement
- Projectleiding/- ondersteuning
- Planeconoom
- RO-mw (bestemmingsplannen)
- Communicatie-advies woningbouw
- Capaciteit realisatie en beheer

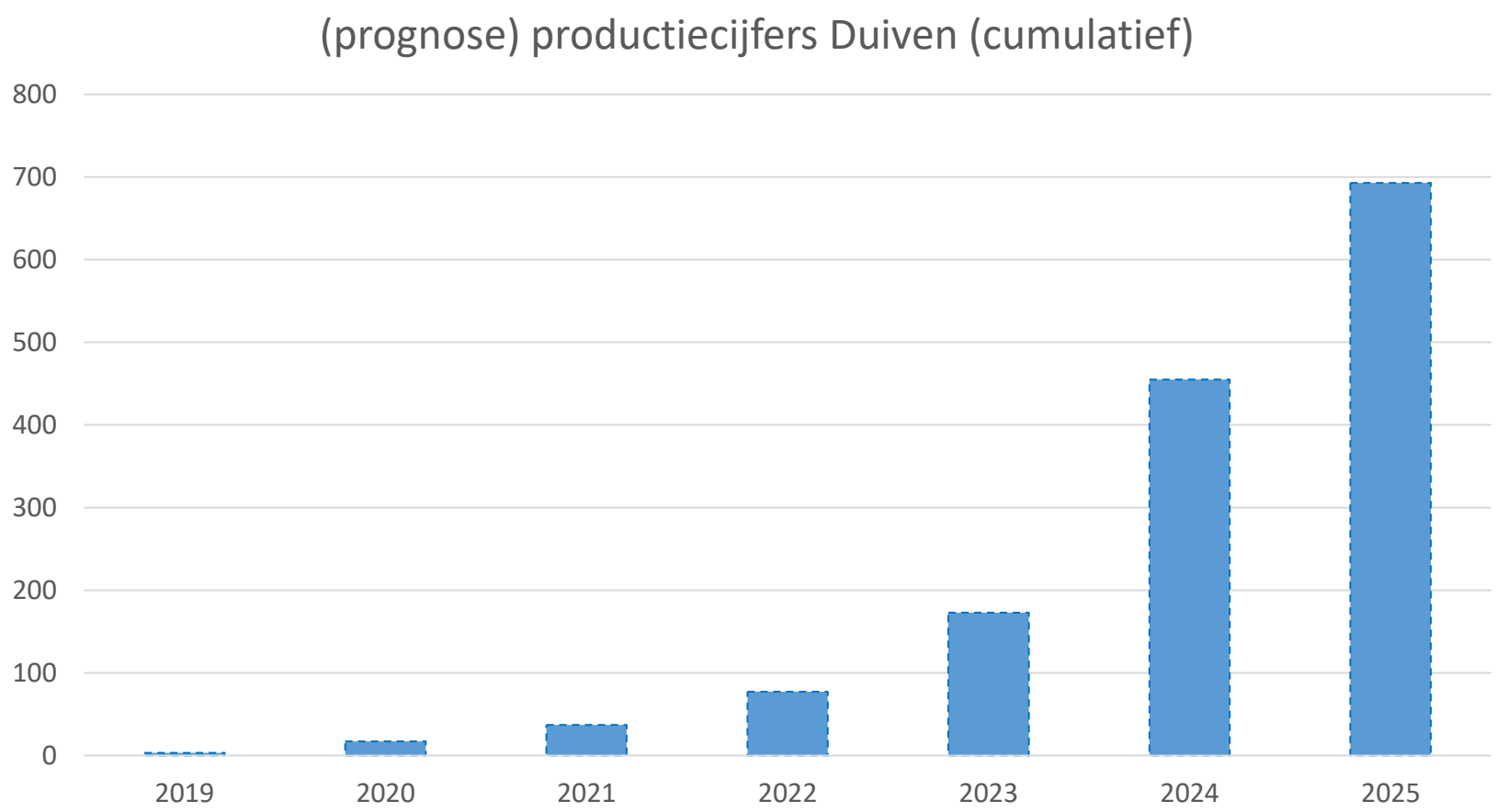
Financieel: Stand van zaken

BESTEMMINGSRESERVE betaalbare woningbouw	2022	2023	2024-2026
beschikbaar	1.300.000	1.100.000	1.100.000
(verwachtte) besteding	0	200.000*	nnb

**Gebiedsgerichte aanpak Rijksweg*

- Doel = inzet op projecten t.b.v. realiseren betaalbaar woningprogramma
- Motie kostenneutraliteit!
- Amendement Versnelling woningbouw (4x 91.000 voor periode 2022-2025)

Productiecijfers: stand van zaken



Overzicht locaties

	2019 - 2022	2023	2024	2025	2026 e.v.
12 locaties in uitvoering	77	96			
15 locaties in voorbereiding		*	282	240	320
5 locaties in verkenning					90
7 locaties in reserve					

**flexwonen in onderzoek: locatiestudie loopt. Precieze aantallen nog niet bekend.*

Uitdagingen voor de planning

- **Geen overeenstemming met ontwikkelende partij over plan**
  - *Bereid zijn om buiten vastgestelde (beleids)kaders te kijken*

- **Geen (volledig) grondeigendom bij ontwikkelende partij**
  - *Zelf gronden verwerven*
  - *Herprioriteren naar locaties waar gronden wel in eigendom van ontwikkelende partij zijn*

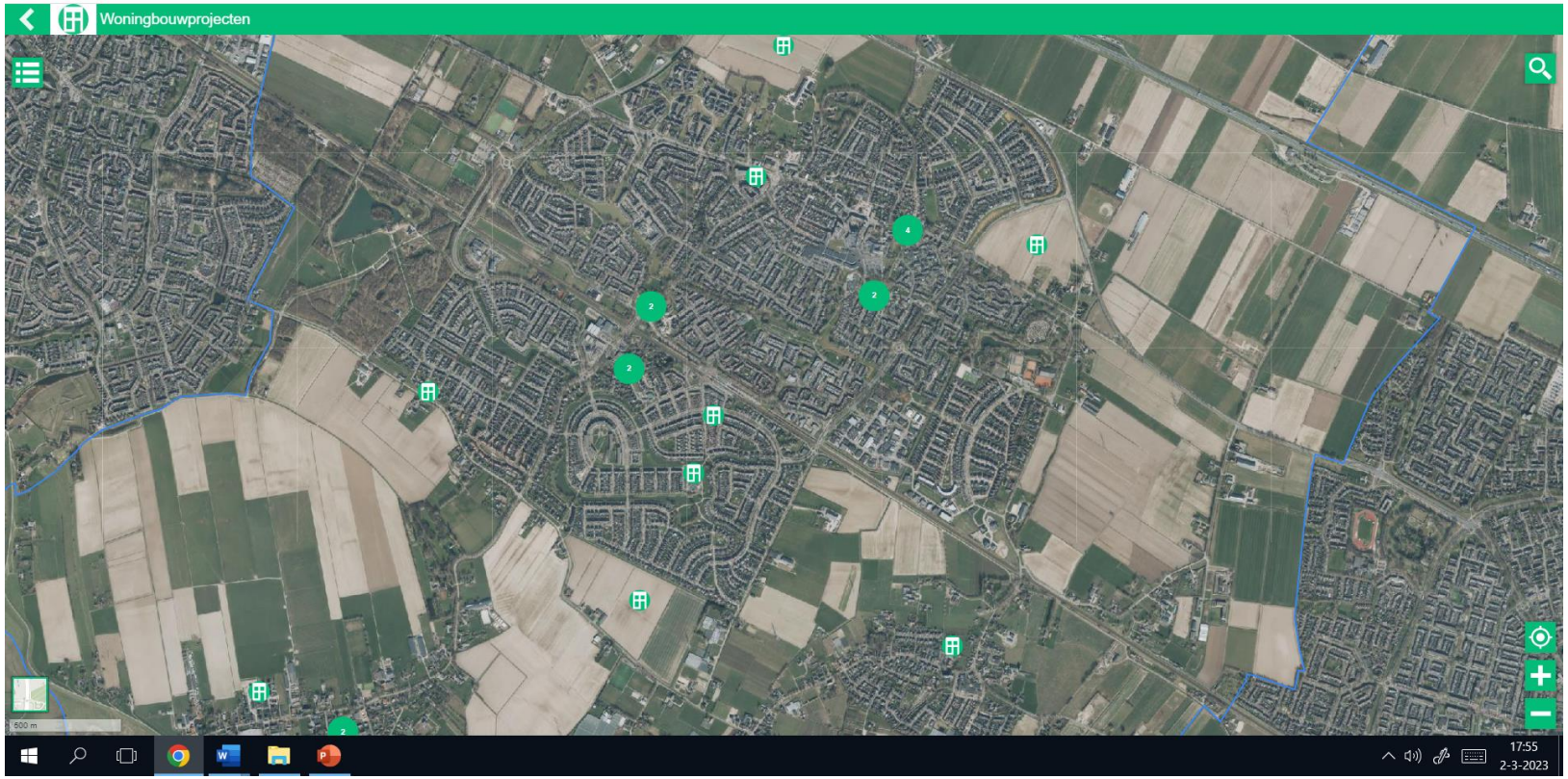
- **Gebrek aan capaciteit**
  - *Inhuur en/of andere werkwijze*

- **Geen urgentie voor start bouw bij ontwikkelende partij**
  - *In overleg over oorzaak (vaak huidige marktontwikkelingen & regelgeving)*
  - *Inzet innovatiemiddelen voor innovatieve bouwconcepten*
  - *Mogelijkheid onderzoeken tot herprioriteren locaties*
  - *Opnemen boetebeding in anterieure overeenkomst*

- **RvS procedures & nieuwe wetgeving (omgevingswet)**

- **Bereikbaarheid**

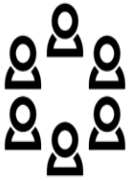
https://sv-app103-p.domain.local/iconviewer/index.html?website=Duiven_Iconen



Hoe gaan we sturen?



Programmatisch sturen



Voor wie?

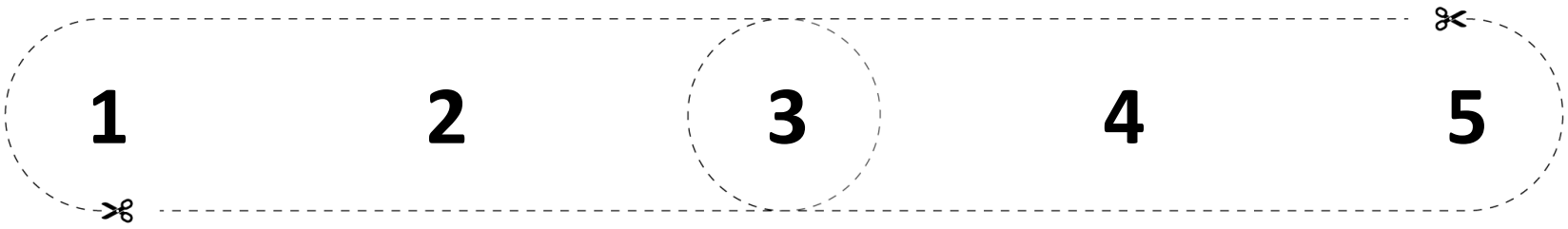


Hoeveel? Waar? Wanneer?



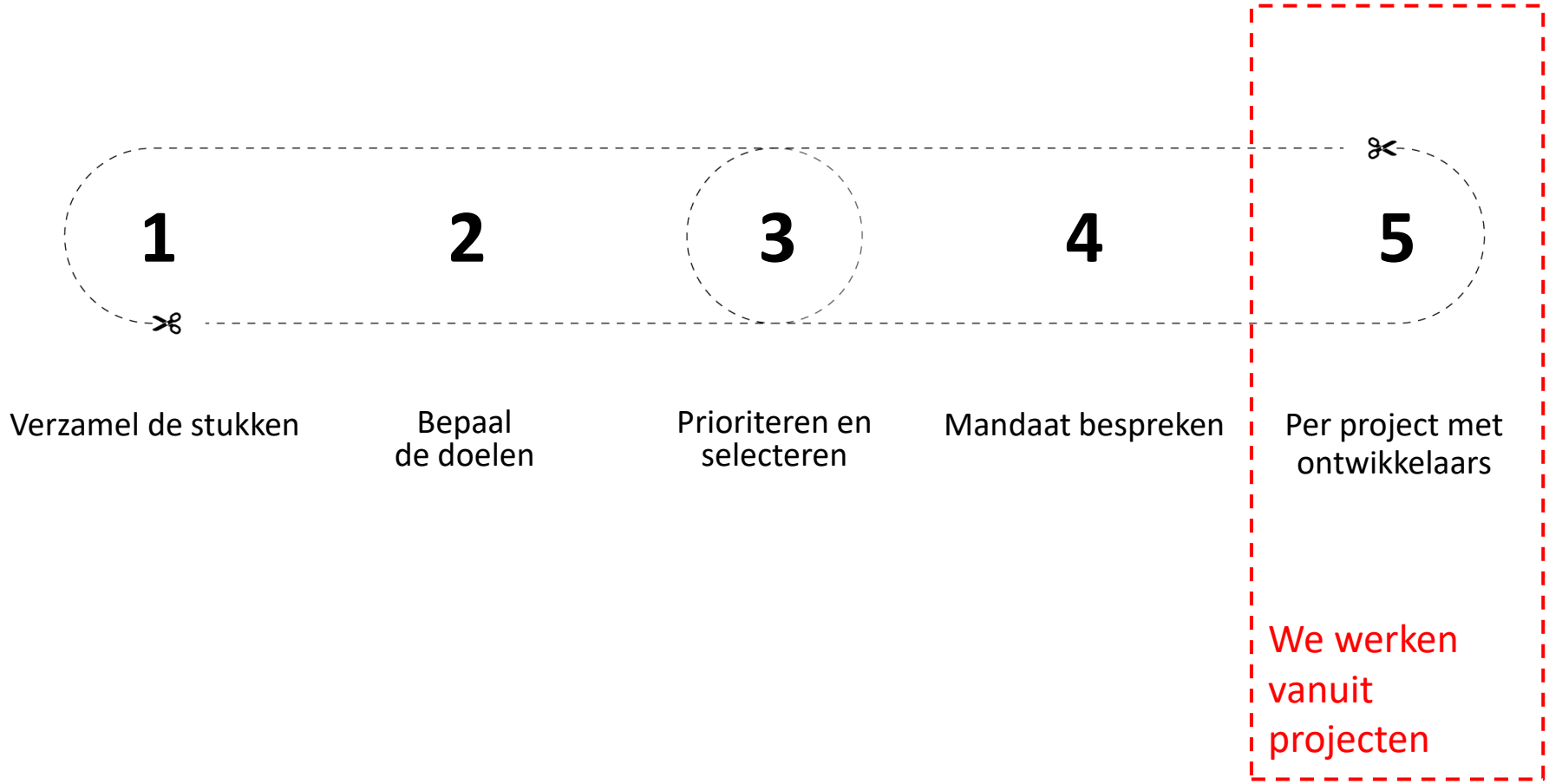
Binnen welke kaders?

De 5 stappen van de puzzel



1	2	3	4	5
Verzamel de stukken	Bepaal de doelen	Prioriteren en selecteren	Mandaat bespreken	Per project met ontwikkelaars

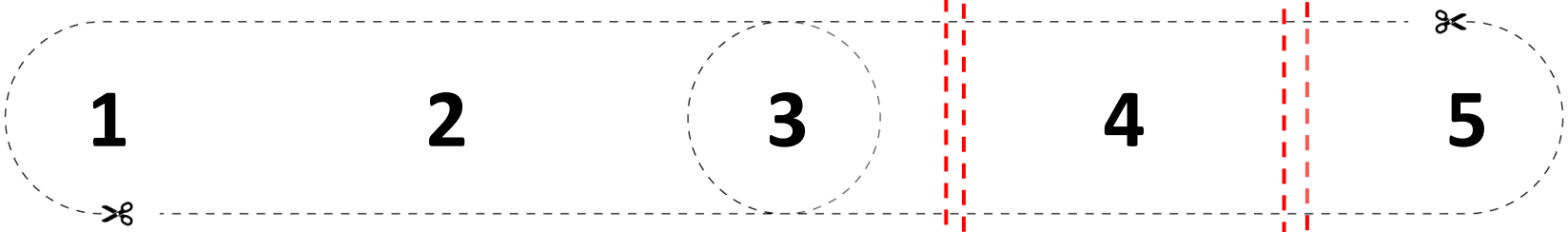
De 5 stappen van de puzzel



De 5 stappen van de puzzel



De 5 stappen van de puzzel



Verzamel de stukken

Bepaal de doelen

Prioriteren en selecteren

Mandaat bespreken

Project realiseren

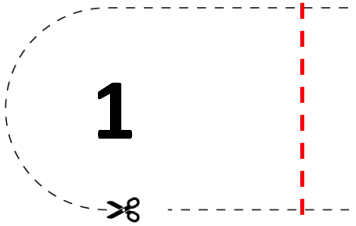
Maar we (her)prioriteren te weinig!

En dat levert (onnodige) vertraging op.

We proberen tot realisatie te komen vanuit de kaders

We werken vanuit projecten

De 5 stappen van de puzzel



- Doelgroepenonderzoek
- Locatiestudie
- (beleids)evaluaties
- …

Verzamel de stukken

Nu vooraan starten!

De 5 stappen van de puzzel



- Voor jongeren en ouderen (1/2 persoons)
- Sociaal en betaalbaar (70%)
- 900 woningen (woonvisie)
- …

Verzamel de stukken

Bepaal
de doelen

De 5 stappen van de puzzel



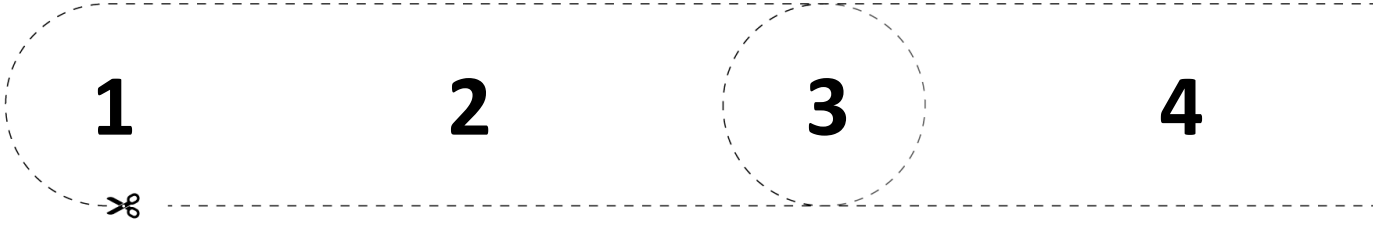
Verzamel de stukken

Bepaal
de doelen

Prioriteren en
selecteren

- Welke locaties eerst en welke later?
- Op basis van uitvoerbaarheid (GOTIK) & draagvlak

De 5 stappen van de puzzel



Verzamel de stukken

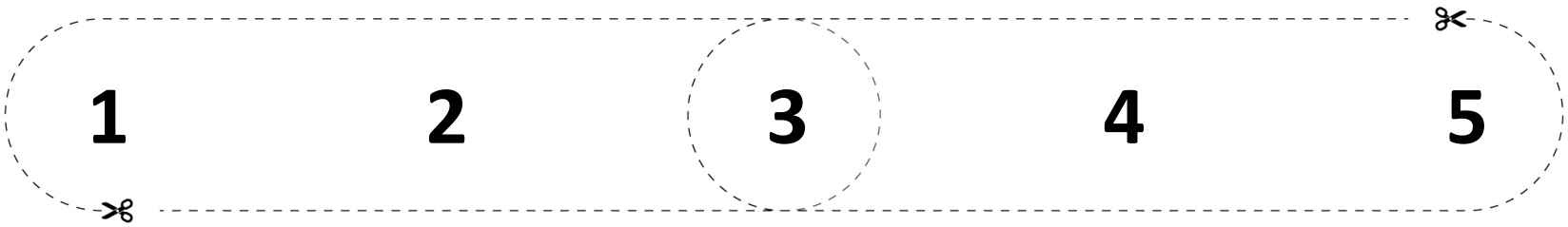
Bepaal de doelen

Prioriteren en selecteren

Mandaat bespreken

- Per project: Welke kaders zijn hard en welke zijn flexibel?

De 5 stappen van de puzzel



Verzamel de stukken

Bepaal
de doelen

Prioriteren en
selecteren

Mandaat bespreken

Projecten realiseren

Instrumentarium i.r.t. betaalbaarheid



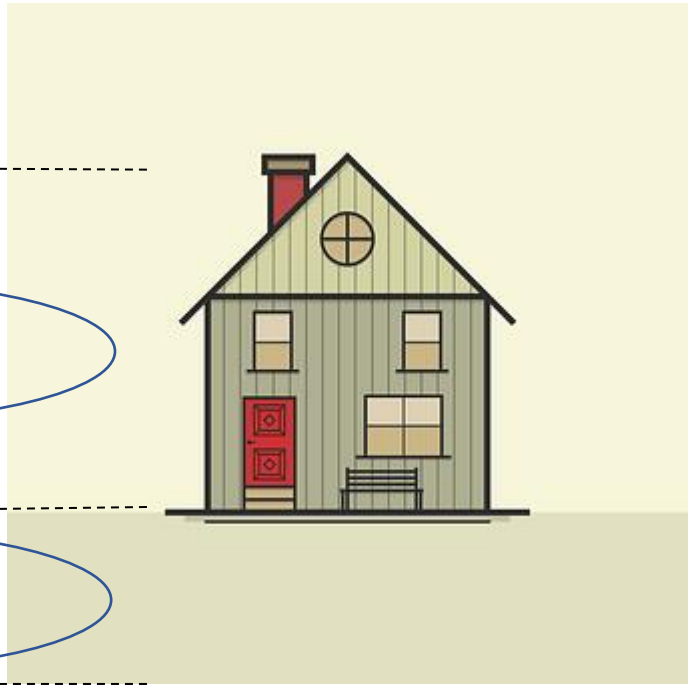
Financiële sturing

Publiekrecht: beleidskaders

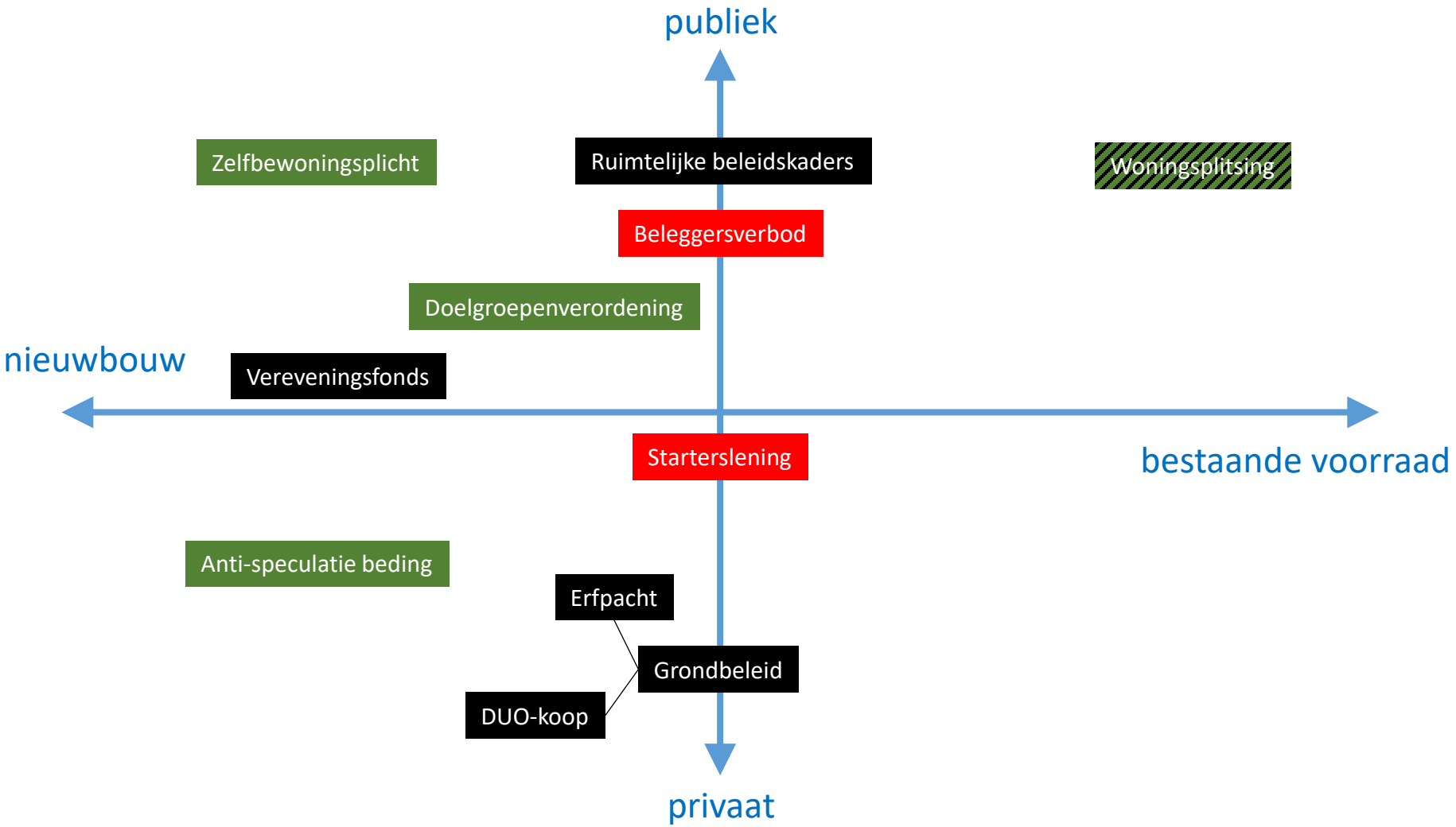
Meer beleidseisen = hogere bouwkosten

Privaatrecht: grondbeleid

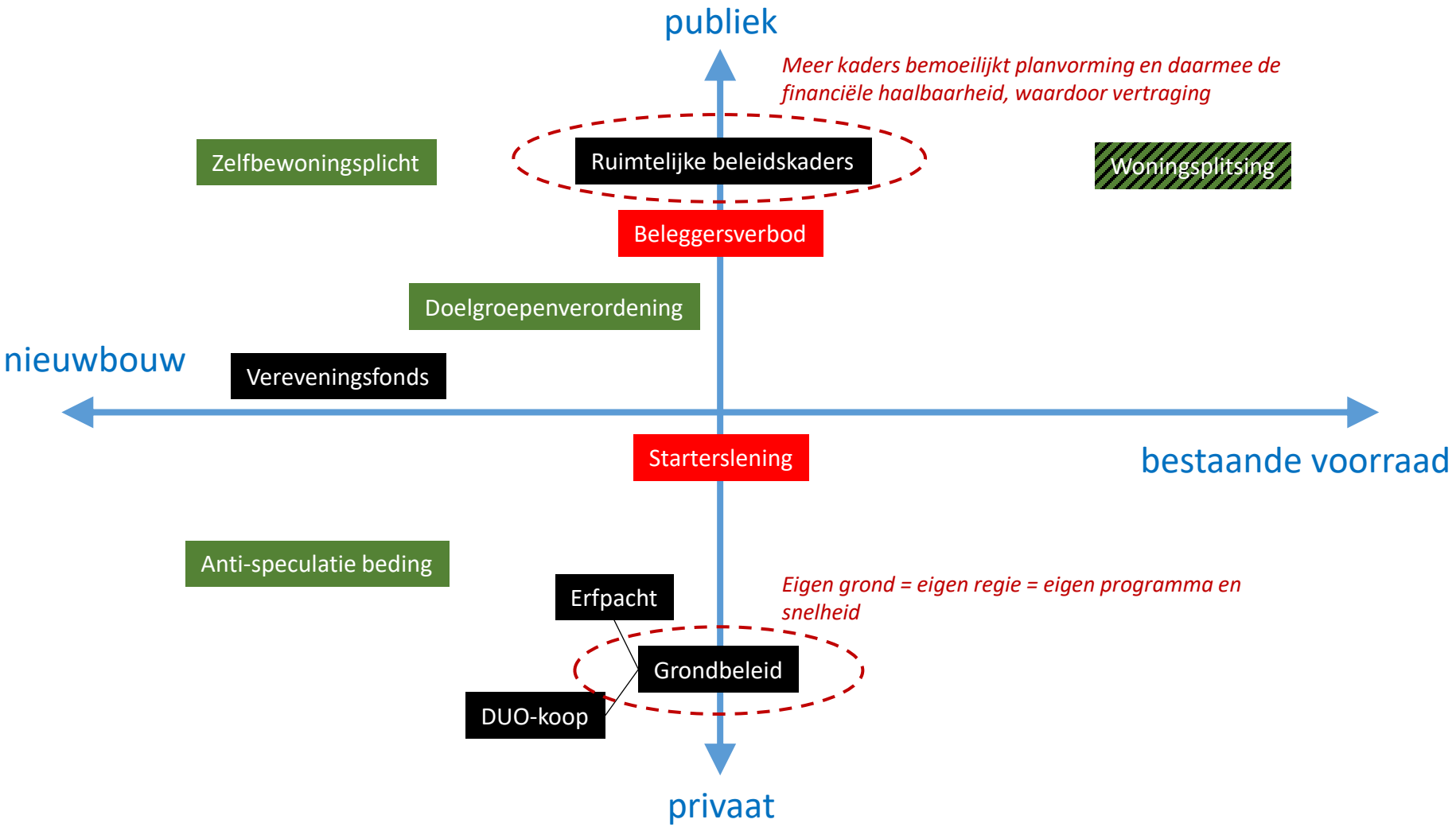
Zelf (moeilijke) locaties kopen en sturen op bouwprogramma



Verschillende instrumenten



Verschillende instrumenten



Ruimtelijke beleidskaders

Hoe kan dit instrument helpen?

Meer kaders leidt tot hogere plan en/of bouwkosten. Flexibiliteit in de kaders maakt meer plannen haalbaar.

Bezwaren?

Het is maatwerk per project. Het generiek verlagen van bijvoorbeeld parkeernormen of het vergroten van bouwvolume, leidt planologisch mogelijk tot problemen. Maar op sommige locaties of in sommige gebieden kan het wel. Dit toepassen van maatwerk vraagt om **mandaat aan de voorkant**.

Voorbeelden:
Motie bouwen op hoogte – in relatie tot betaalbaarheid
Participatie(beleid) – in relatie tot snelheid

Actief grondbeleid

Hoe kan dit instrument helpen?

Door zelf als gemeente grond aan te kopen, verkrijg je directe invloed op het woningbouwprogramma dat op die grond gerealiseerd wordt.

Bezwaren?

Actief gronden verwerven kost geld en brengt financiële risico's met zich mee.

Stappenplan



Stappenplan

Continu:

- (implementeren) programmatische aanpak woningbouw
- Koppelen duurzaamheidsprogramma en woningbouwprogramma
- Interactieve kaart met projectinformatie (altijd up-to-date)

2023-2024:

- Uitvoeren acties Woonagenda 23-24
- Voorafgaand aan begroting 2025 e.v. de evaluatie van het woonprogramma en nader onderzoek mogelijke woningbouwlocaties middellange/ lange termijn

Stappenplan

2025 en verder:

- Werken op basis van de resultaten locatie-studie inbreidingslocaties
- Doorgaan met inventarisatie nieuwe locaties
- Voortzetten programmatische aanpak



Afsluitend

Hoe houden we u op de hoogte?

- Projectniveau:
  interactieve kaart
- Programmaniveau:
  bij P&C cyclus (2x jaar): programma update over productie & woonagenda

- Koffiepauze!

