



KADERS PROGRAMMATISCHE AANPAK WONINGBOUWPROJECTEN

BESPREKING COMMISSIE RUIMTE - 10-03-2025

Manuel Dijkstra en Oscar Steentjes

10 maart 2025

Inhoudsopgave

1

Terugblik fase 1 onderzoek

2

Opzet en aanpak fase 2

3

Woningbouwdoelstellingen versus capaciteit

4

Te maken keuzes - maatregelenmix versnellen, opplussen, nieuwe uitleg

5

Vervolg / randvoorwaarden / planning

Terugblik resultaten fase 1 van het onderzoek

Hoe kan er worden samengewerkt in de woningbouwopgave van Geldrop-Mierlo?

Aanleiding:

- > De gemeente Geldrop-Mierlo heeft AT Osborne gevraagd een advies uit te brengen over de wijze waarop zij in woningbouwprojecten, op basis van een duidelijke rolverdeling en verdeling van verantwoordelijkheden en in de samenwerking met het bestuur, meer werkzaamheden aan de markt kan overlaten.

Bevindingen fase 1:

- > Er vindt integrale samenwerking op ambtelijk niveau plaats waarbij individuele ambtenaren voor kennis en kunde nadrukkelijk de samenwerking tussen verschillende disciplines opzoeken (bijv. vakdeskundigen en projectleiders).
- > De gemeente werkt niet vanuit een eenduidige visie aan de woningbouwopgave.
- > Er lijkt in het woningbouwdossier een gebrek aan rolvastheid en rolzuiverheid tussen ambtenaren en bestuurders te zijn, waardoor de interne besluitvorming wordt bemoeilijkt.

Advies en vervolgstappen na analyse fase 1 (zomer '24)

Hoe kan er worden samengewerkt in de woningbouwopgave van Geldrop-Mierlo?

1. Werk een **programmatische aanpak woningbouw** uit waarin vanuit **overkoepelende doelen** gestuurd wordt op de samenhang tussen de 75 individuele woningbouwprojecten.
2. **Geef de verschillende gremia** (zoals Taskforce wonen en de intake tafel) **een duidelijke positie** in de programmatische aanpak woningbouw en bepaal hoe andere omgevingspartijen (zoals corporaties en marktpartijen) worden betrokken.
3. **Leg hierbinnen de rollen en verantwoordelijkheden** tussen bestuurders en ambtenaren (onderling) **helder vast** en handel daarnaar.

Opzet en aanpak fase 2



We werken samen met de Taskforce Wonen aan:

- > **Het uitwerken van de kaders van de programmatische aanpak** met een representatieve dwarsdoorsnede van de organisatie (experts, management, portefeuillehouder).
- > **Eerste gesprekken met omgevingspartijen** (zoals corporaties) en **ervaringsgesprekken over werkwijzen in andere vergelijkbare gemeenten in Nederland.**
- > Tijdens intensieve werksessies zochten we met de taskforce uit wat de **doelstellingen** zijn, aan **welke aantallen** woningen de gemeente zich gecommitteerd heeft en **hoeveel woningbouw er in de planning staat.**
- > Ook keken we naar hoe **hard of zacht** deze plannen zijn.
- > Bovenstaande zetten we af tegen de **historische productie van woningbouw binnen de gemeente.**
- > **Vervolgens onderzochten we welke maatregelen je zou kunnen nemen en welke het meest kansrijk zijn, op projectniveau.**

Wat bespreken we vandaag?

Vandaag



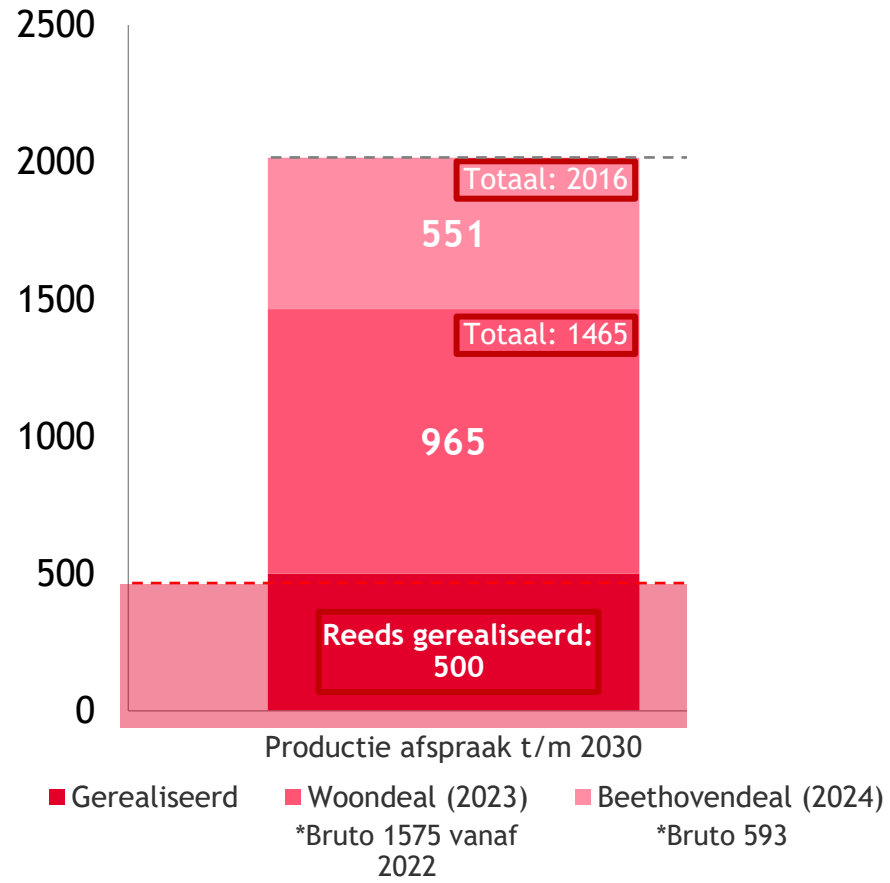
‘WAT’

Later

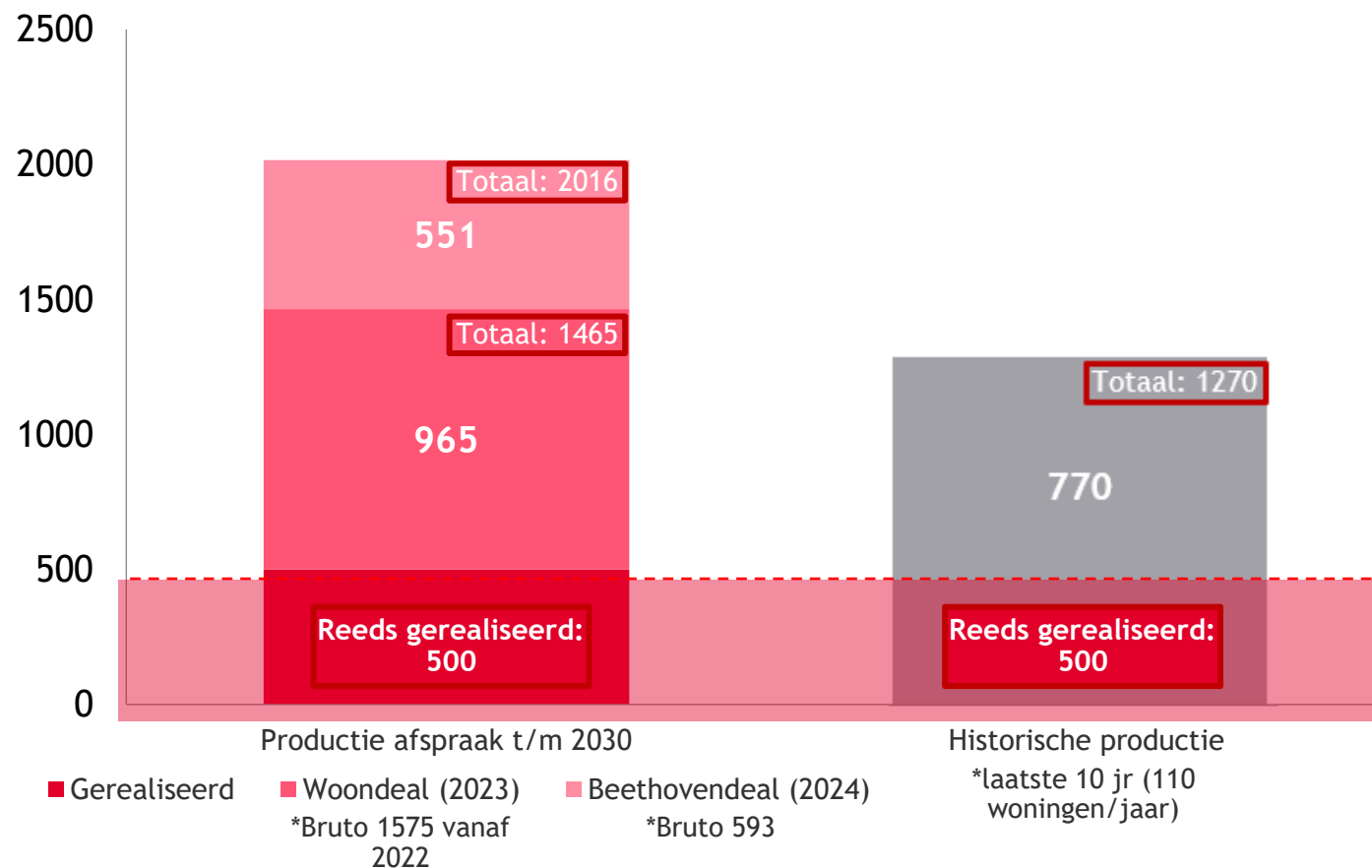


‘HOE’

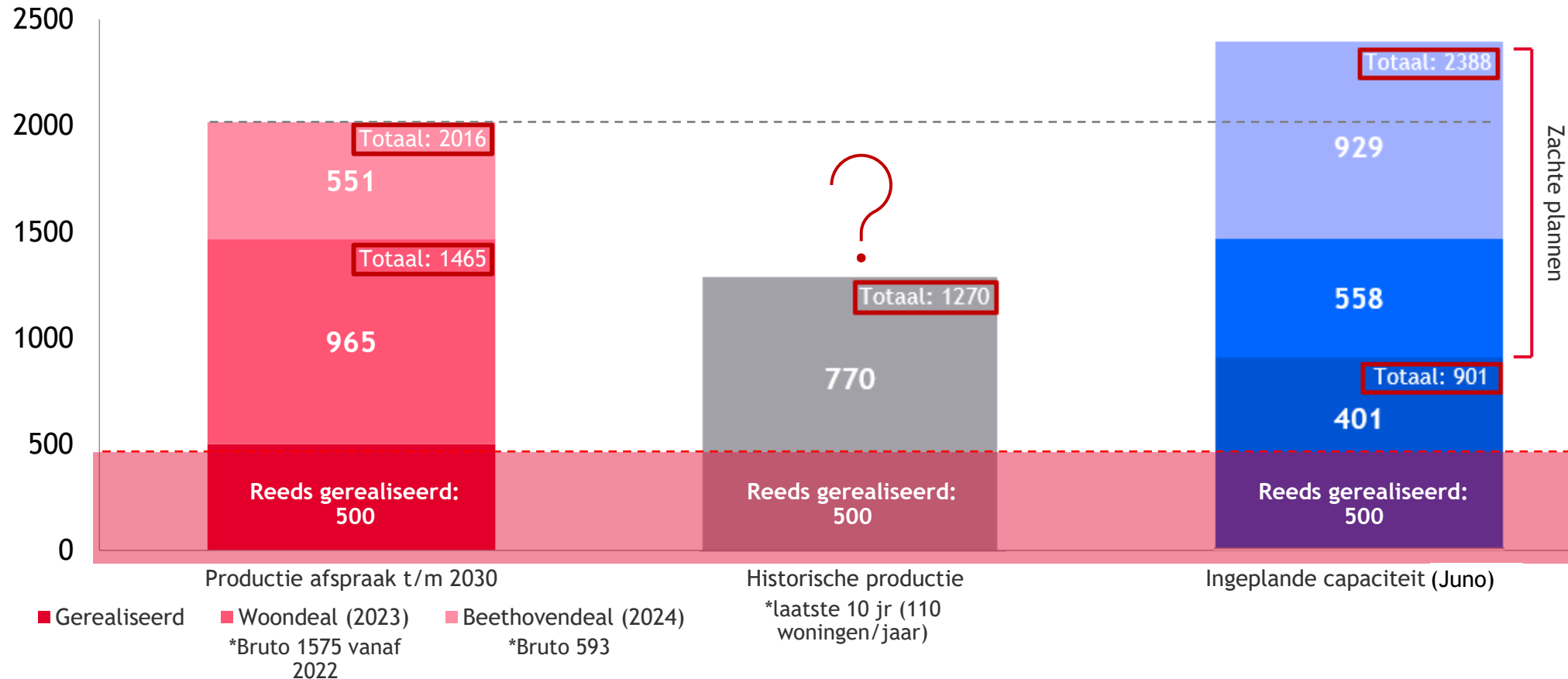
Visueel: afspraken en netto aantallen, historische cijfers en ingeplande capaciteit



Visueel: afspraken en netto aantallen, historische cijfers en ingeplande capaciteit



Visueel: afspraken en netto aantallen, historische cijfers en ingeplande capaciteit



Gap analyse

Wat valt op?

- > Er is een gat tussen de historische productie van de gemeente en de gestelde ambities in de Woondeal en Beethovendeal.
- > In de Woondeal hebben de gemeenten afgesproken om voldoende planaanbod te creëren (ter grootte van de woningbouwaantallen in de Woondeal). De **gemeenten streven daarbij naar 100% harde plannen voor de eerstvolgende drie jaar**. En **gemeenten moeten tot 130% 'overprogrammeren'** om planuitval te compenseren.
- > **Op papier lijken er voldoende plannen in de pijplijn te zitten** Veel van deze plannen zijn echter nog 'zacht'. Een klein deel is 'hard'.
- > Er zal **sneller en meer** gebouwd moeten worden om de Woondeal en Beethovendeal te realiseren, en daar zijn maatregelen voor te bedenken.

Van alle maatregelen...



Samenwerken met regie

- Corporaties bod laten doen
- Meer overlaten aan marktpartijen
- Samen rekenen / tekenen
- Organiseren ontwikkeling met aangrenzende gemeenten
- Coördinerend project-ontwikkelaar contracteren



Beter benutten bestaande voorraad

- Beter benutten beschikbare woonruimte



Alternatieve financiering

- Beter benutten financieel instrumentarium



Efficiëntie vergroten

- Clusteren locaties
- Diversifiëren intakeproces
- Innovatief bouwen
- Kwalitatief herprogrammeren
- Optimaliseren aantallen
- Kleine projecten niet meer doen
- Efficiëntieslag maken in projectleiderstak GM
- Meer fte aannemen
- Programmadirecteur instellen



Versnellen procedures

- Planvorming naar voren halen
- Stapelings van ambities voorkomen
- Versnelling vergunningverlening
- Parallel plannen
- Vergunningsvrij bouwen
- Minder gedetailleerd plannen
- Flexwoningen
- Abstracter uitbesteden



Ambities bijstellen

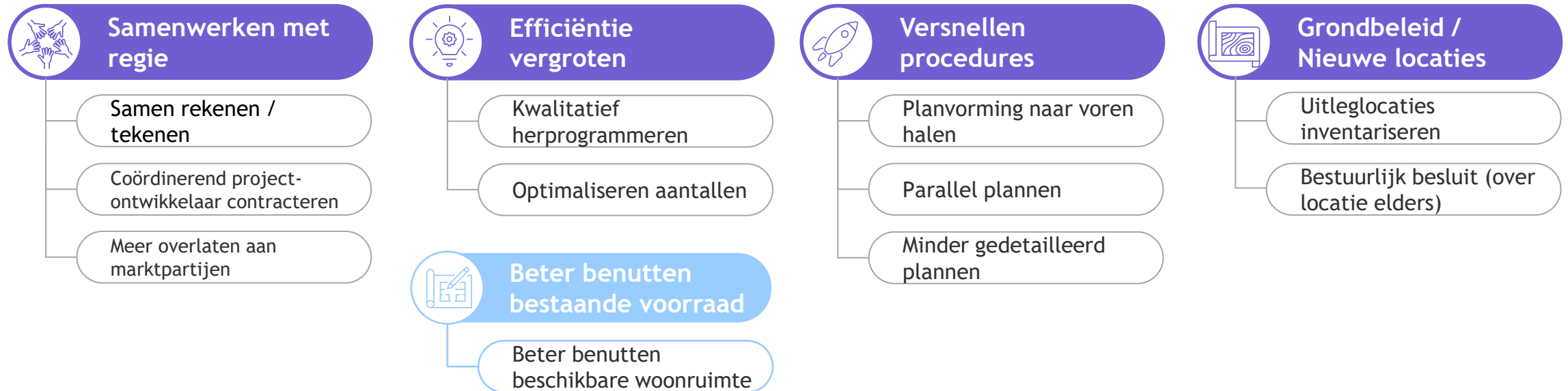
- Bijstellen ambitie
- Schuiven in mix



Grondbeleid / Nieuwe locaties

- Inzicht vergroten en studie naar alternatieve locaties
- Actiever grondposities verwerven
- Nieuwe grote woningbouwlocatie realiseren
- Uitleglocaties inventariseren
- Bestuurlijk besluit (over locatie elders)

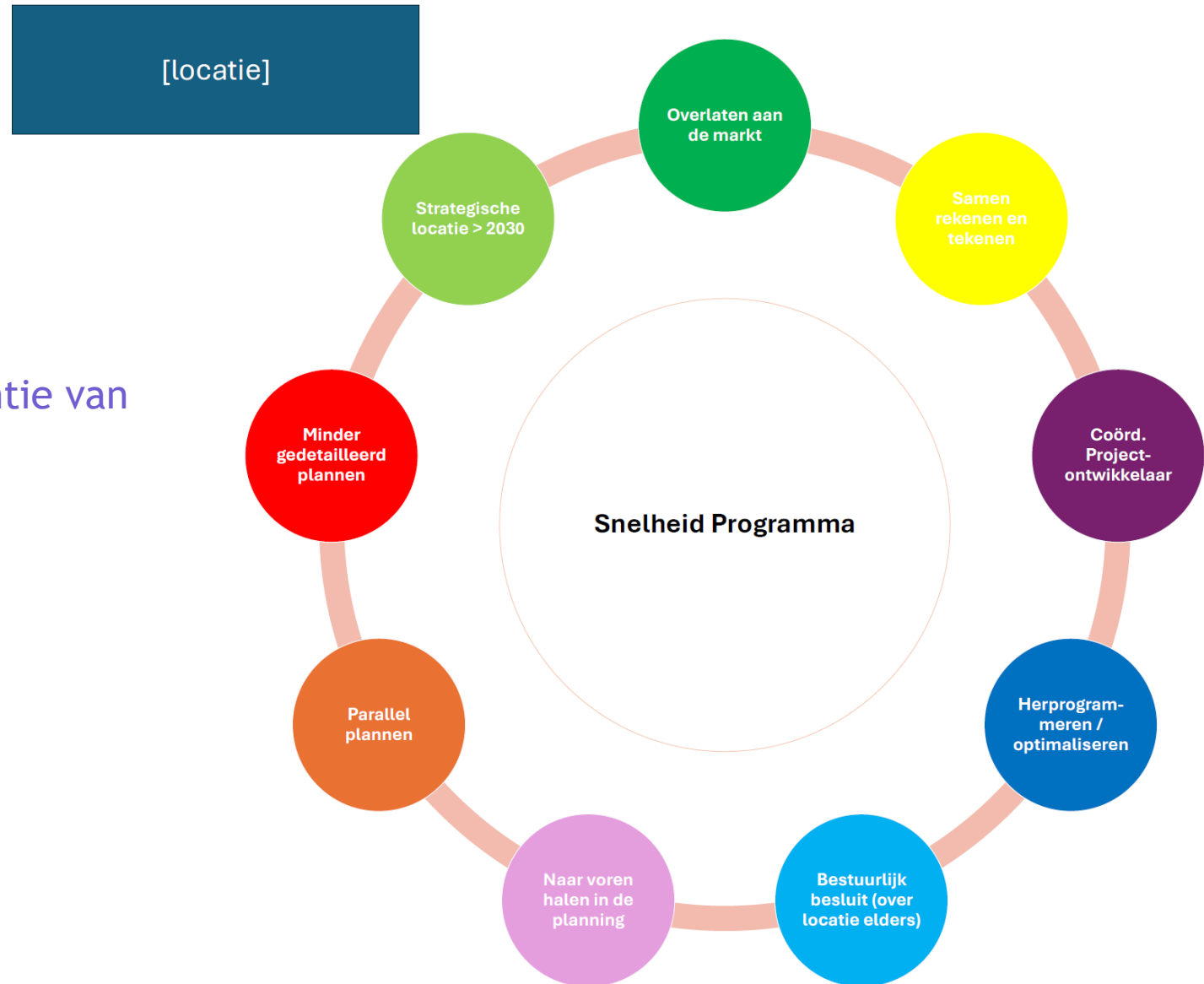
Naar de 11 meest kansrijke op projectniveau



*Sommige kansrijke maatregelen vielen automatisch af omdat projectleiders is gevraagd welke maatregelen kunnen worden ingezet bij bestaande projecten.

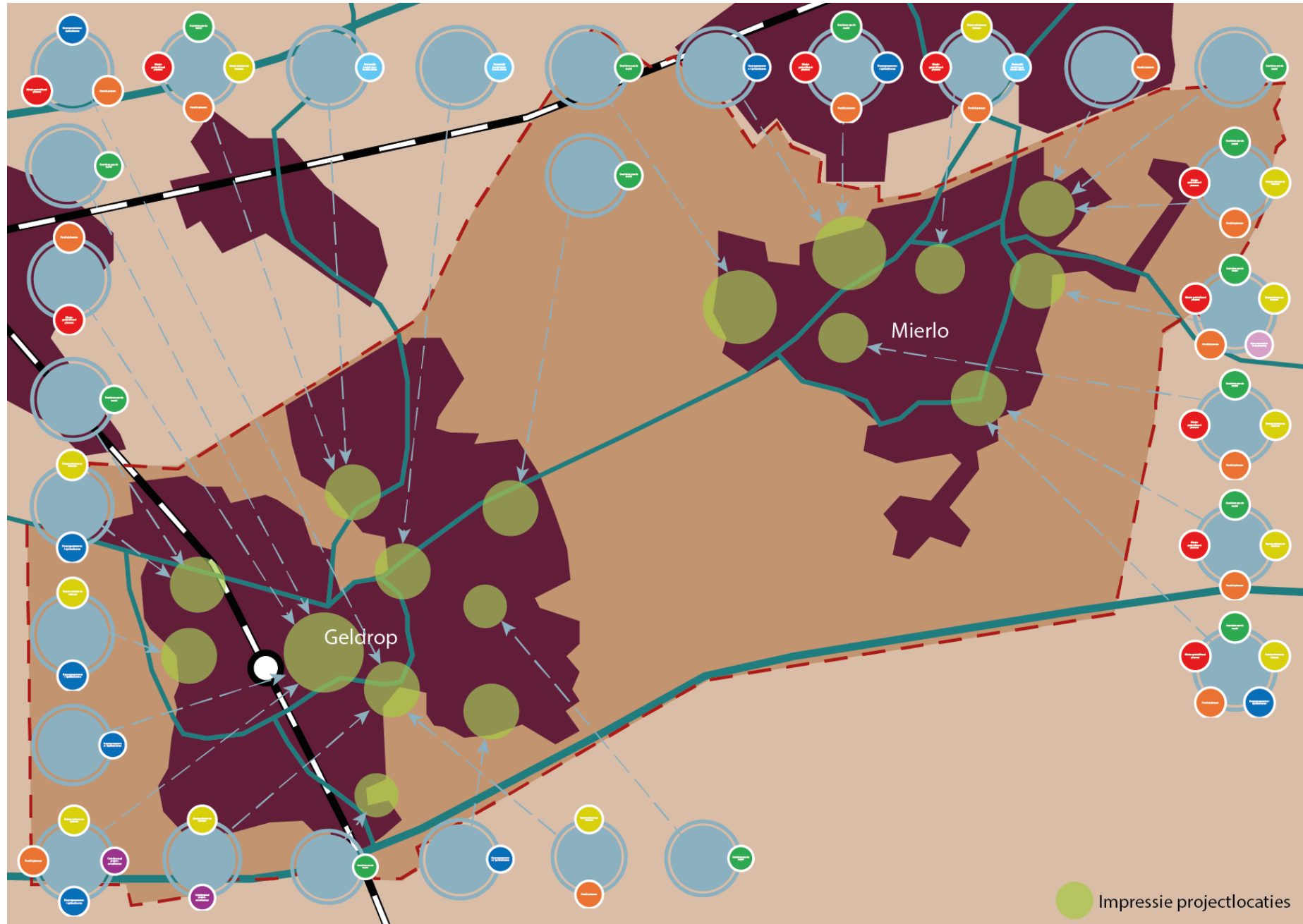
**Ook vallen maatregelen af die meer overkoepelend effect kunnen hebben, zoals 'actievere grondpolitiek' of 'ambitie bijstellen' → die moeten echter wel terugkomen in de uitvoering - het hoe

Inschatting van maatregelen op projectniveau



Vervolgens is per locatie de potentie van maatregelen ingeschat.

Kansrijke maatregelen als oefening toegepast op projectniveau



Projecten die potentieel versneld kunnen worden gerealiseerd

Locaties (niet limitatief):

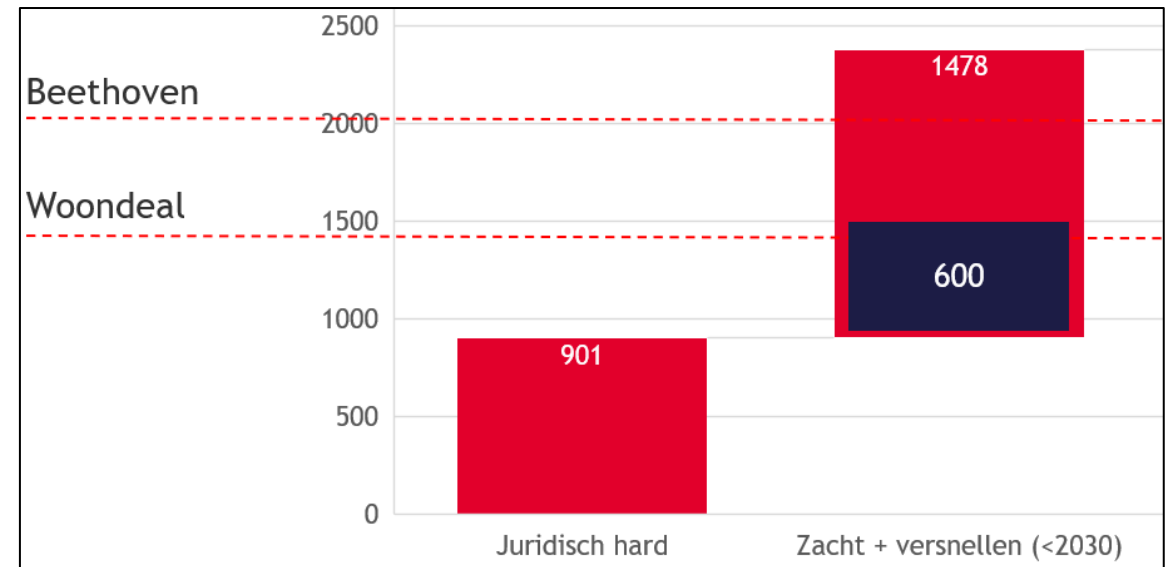
- > Luchen
- > Luchen Oudvensestraat-zuid
- > WBI Bleekvelden - Gamma & Mierloseweg 22-26
- > WBI Bleekvelden - Mierloseweg 28-38
- > WBI locatie Postkantoor
- > WBI Bleekvelden Harks
- > WBI Bogardeind 85 t/m 123
- > WBI De Prell
- > Centrum West
- > Josephinehof
- > Veilingterrein
- > Dorpsstraat 210 (Dienst Dommelvallei)
- > Tennispark MTV Scherpenzeel
- > Goorsedijk

Voor alle locaties waar versnellingsopties mogelijk zijn, wordt meer hardheid van plannen bereikt.

Projecten die potentieel versneld kunnen worden gerealiseerd

Locaties (niet limitatief):

- > Luchen
- > Luchen Oudvensestraat-zuid
- > WBI Bleekvelden - Gamma & Mierloseweg 22-26
- > WBI Bleekvelden - Mierloseweg 28-38
- > WBI locatie Postkantoor
- > WBI Bleekvelden Harks
- > WBI Bogardeind 85 t/m 123
- > WBI De Prell
- > Centrum West
- > Josephinehof
- > Veilingterrein
- > Dorpsstraat 210 (Dienst Dommelvallei)
- > Tennispark MTV Scherpenzeel
- > Goorsedijk



Voor alle locaties waar versnellingsopties mogelijk zijn, wordt meer hardheid van plannen bereikt.

Projecten waarbij mogelijk kan worden geoptimaliseerd

Locaties (niet limitatief):

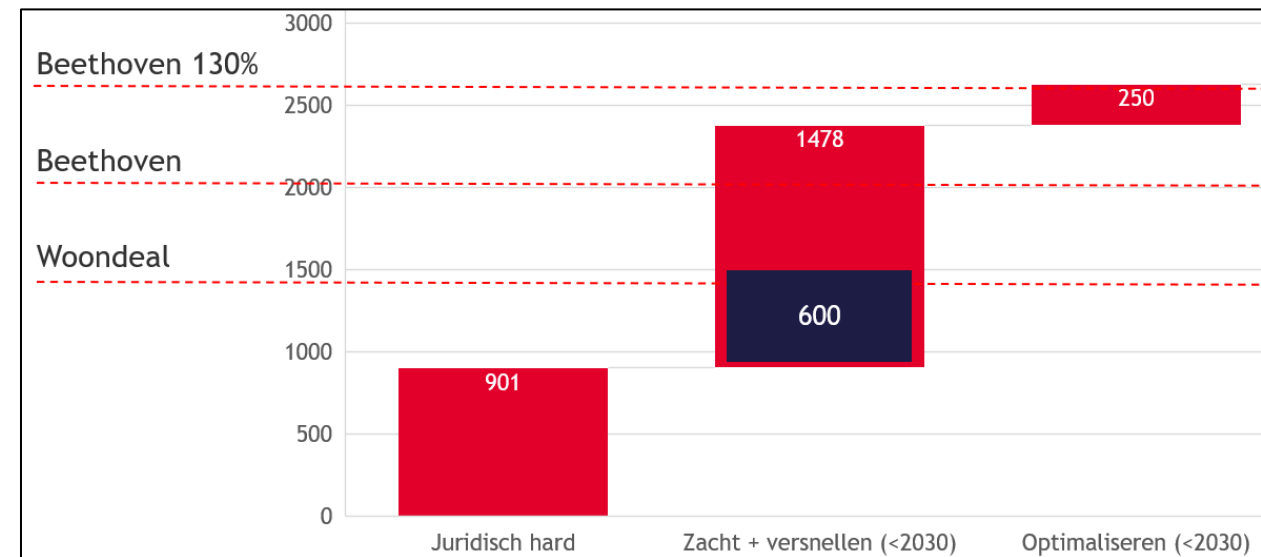
- > WBI Heggestraat - ziekenhuis
- > Josephinehof
- > Luchen
- > WBI marktplaatsplein
- > WBI Bezorgershof
- > WBI Bleekvelden
- > Oudvenessestraat
- > Tennispark MTV Scherpenzeel
- > Bogardeind 57-65
- > Bogardeind 85 t/m 123

Voor een aantal bestaande locaties geldt dat aantallen geoptimaliseerd kunnen worden met een totale potentie van ~250 extra woningen.

Projecten waarbij mogelijk kan worden geoptimaliseerd

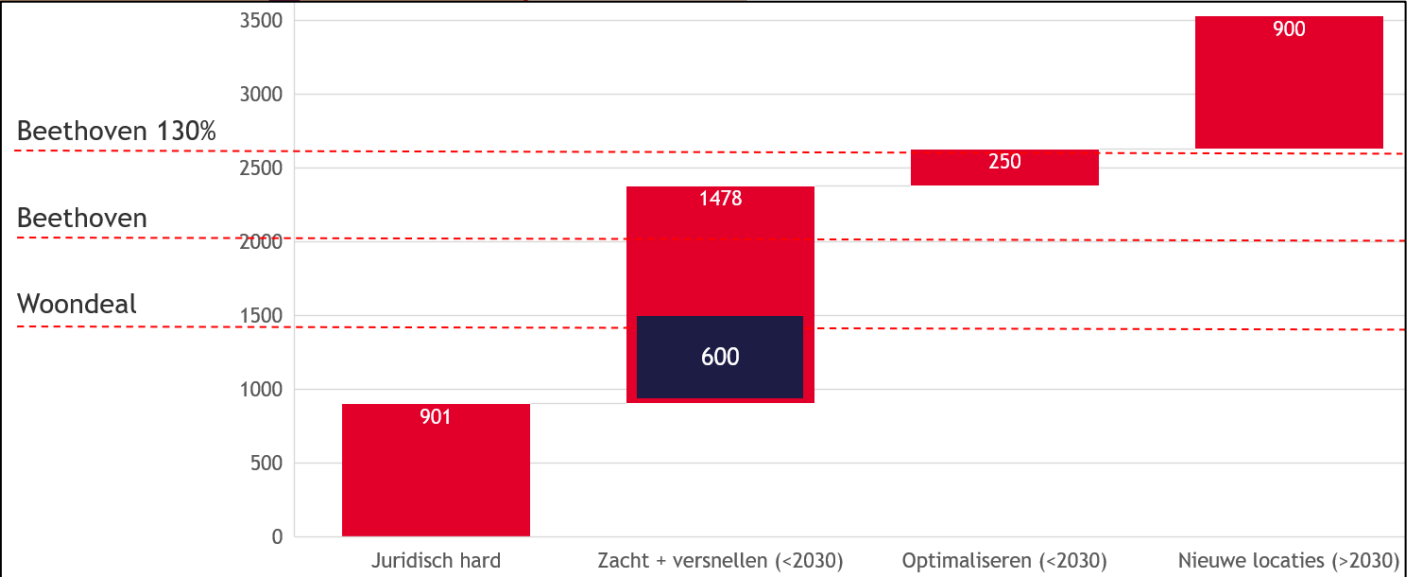
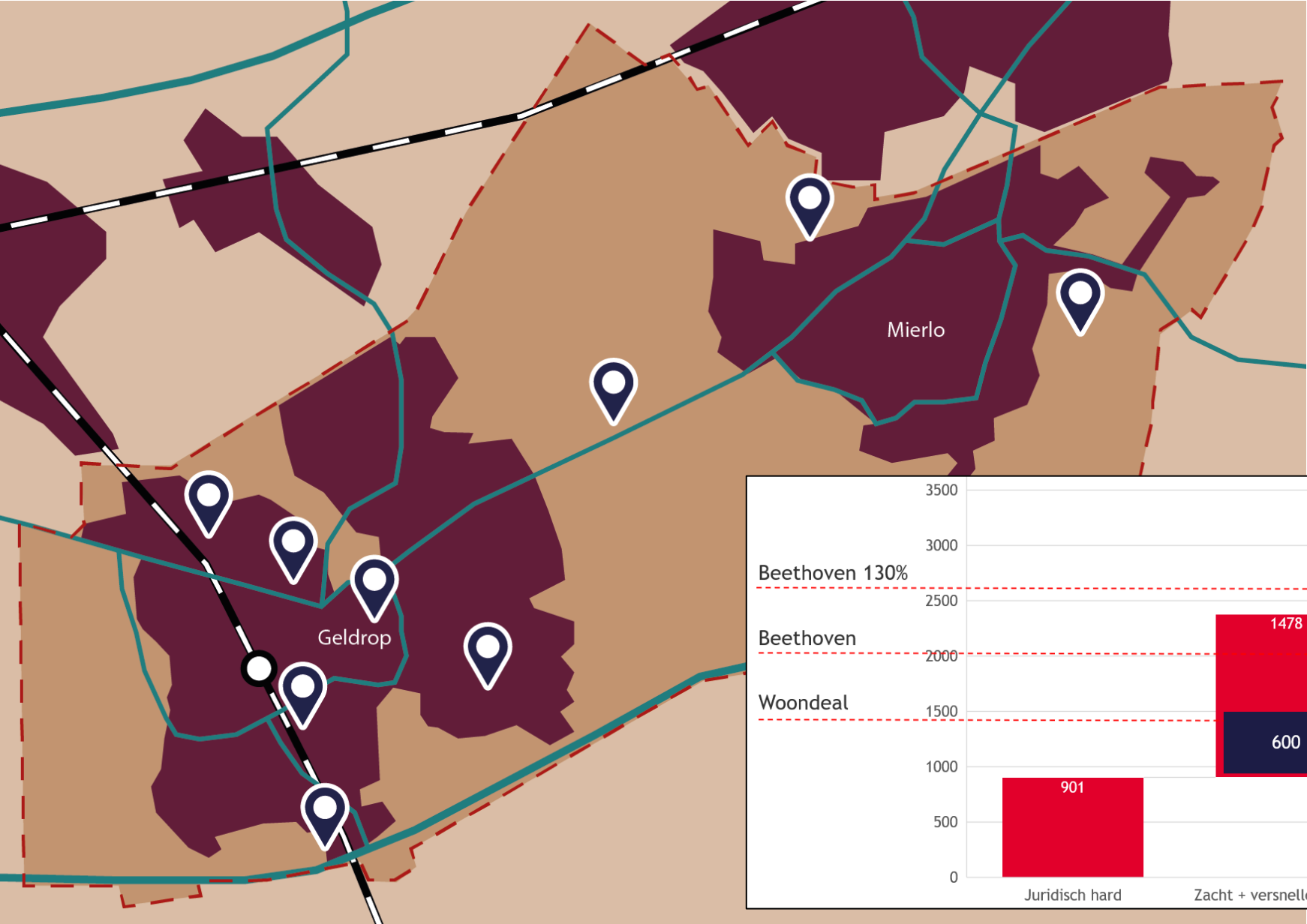
Locaties (niet limitatief):

- > WBI Heggestraat - ziekenhuis
- > Josephinehof
- > Luchen
- > WBI marktplaatsplein
- > WBI Bezorgershof
- > WBI Bleekvelden
- > Oudvensestraat
- > Tennispark MTV Scherpenzeel
- > Bogardeind 57-65
- > Bogardeind 85 t/m 123



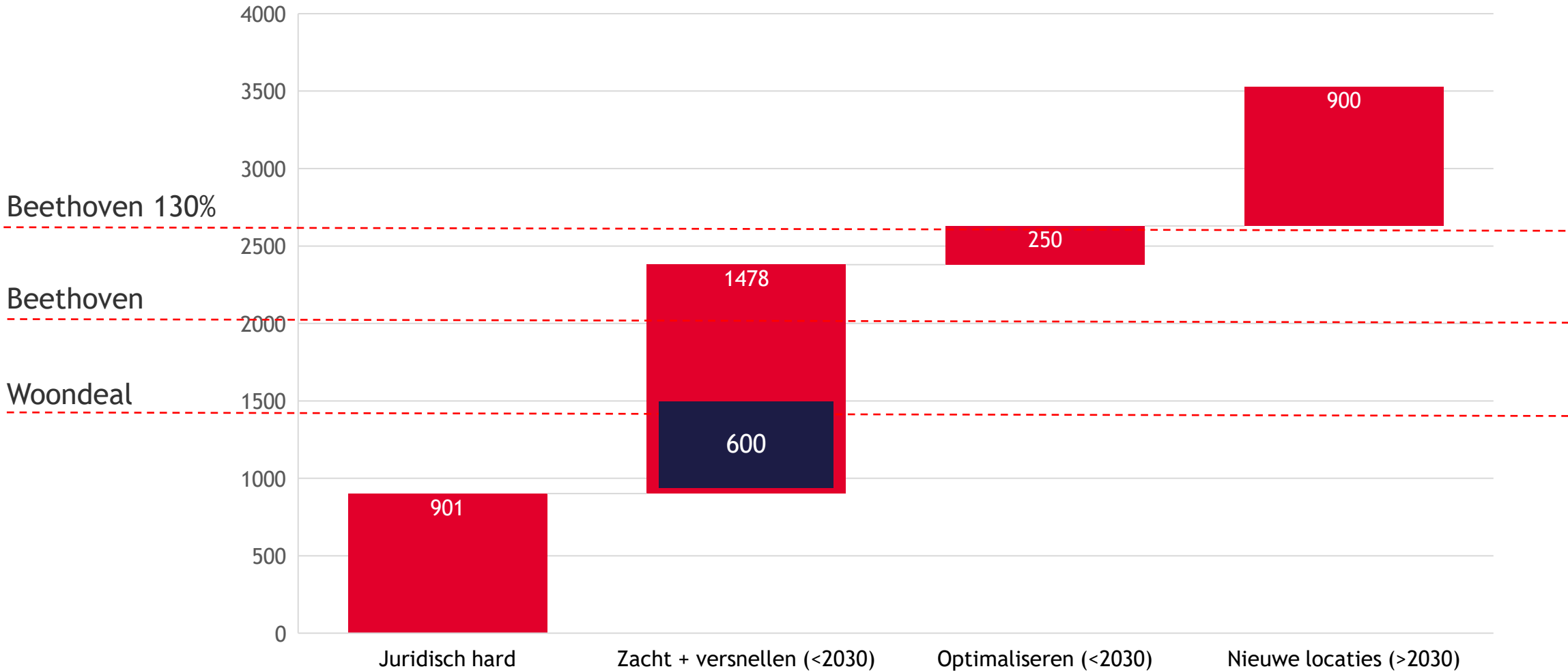
Voor een aantal bestaande locaties geldt dat aantallen geoptimaliseerd kunnen worden met een totale potentie van ~250 extra woningen.

Eerste inventarisatie uitleglocaties



Indicatie potentiële maatregelen afgezet tegen woningbouwopgave

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



Vervolg, randvoorwaarden en planning

Opstarten programmatische aanpak woningbouw:

- Werkateliers samenwerking corporaties (loopt)
- Evaluatie intaketafel (loopt)
- Doorontwikkeling monitoring en evaluatie woningbouwprogrammering (Juno) (loopt)
- Programmasturing principes (loopt)
- Uitwerken hoe de woningbouwopgave uitgevoerd kan worden (organisatie en governance - HOE):
 - Werksporen voor versnelling, opplussen, uitbreidingslocaties

Uitwerken organisatie en governance (HOE)

Mee te geven randvoorwaarden:

- Programmatisch sturen op de woningbouwopgave is essentieel;
- Bestuurlijke 'ruimtelijke keuzes' moeten sneller en met mandaat worden gemaakt;
- Aandacht voor koppeling met elektriciteitsvoorziening, scholenbouw, waterbodestructuur en lopende bezwaarzaken RVS;
- Herprioritering lopend werk met inzet: minder kleine klussen (20 van de 60 projecten omvatten <10 woningen) en minder 'spoedklussen';
- De mix tussen (sociale) huur en koop moet nog worden bepaald.

Tijdslijn afronding onderzoek AT Osborne

