

Versnelling woningbouw

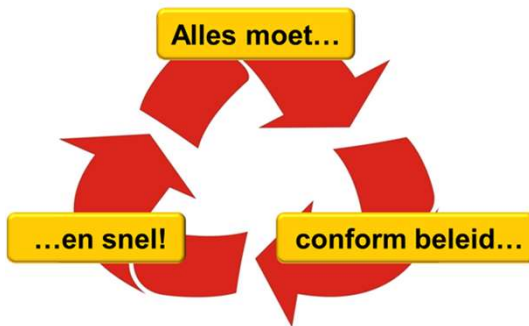
21 september 2022



Alles moet...

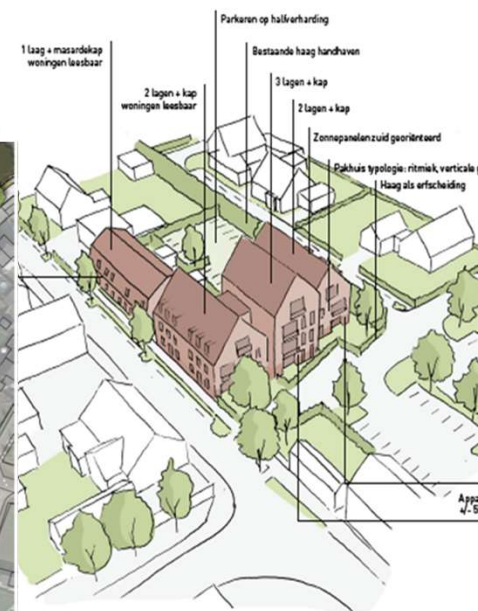
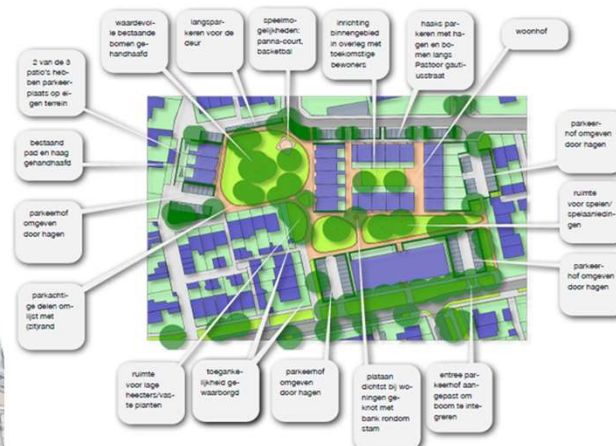
...en snel!

conform beleid...



1. Alle bouwinitiatieven worden door gemeente met positieve grondhouding in behandeling genomen. Dat zijn er inmiddels heel veel, groot -klein, rijp -groen.
2. Beleidskader is te dwingend en niet integraal afgestemd. Afwijkingen op beleid tot minimum beperkt, alleen mogelijk na instemming van de gemeenteraad
3. Als regiegemeente alleen (rand)voorwaarden stellend en toetsend, onvoldoende sturingsmogelijkheden op resultaat als realisatietermijn.

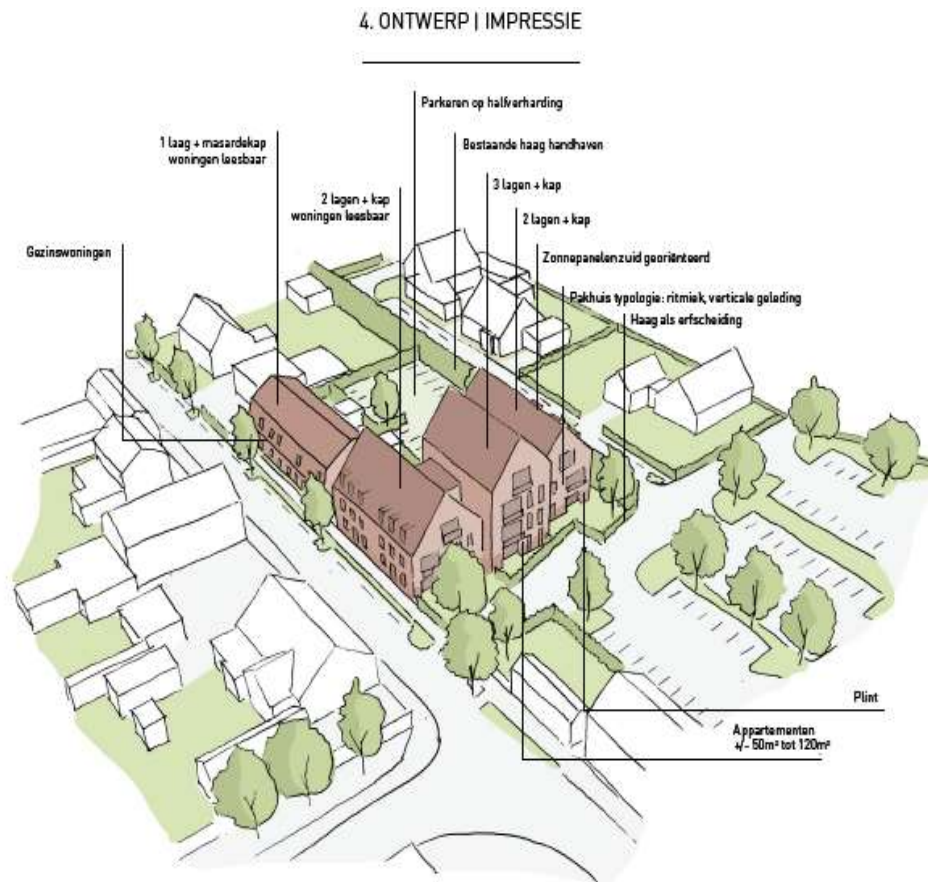
Diverse initiatieven

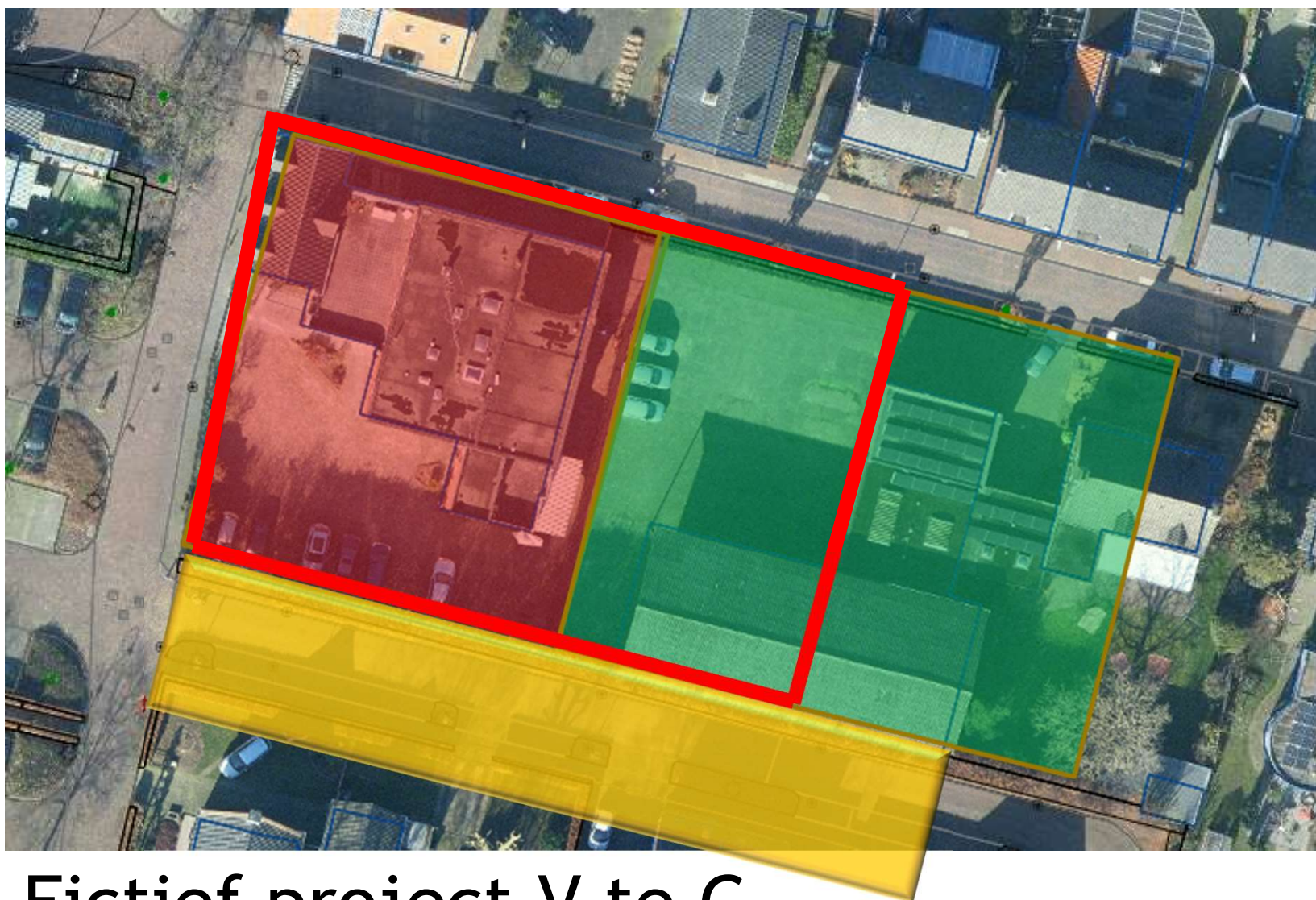


Fictief project V te G.

programma:

- 14 appartementen
- 4 rijtjeswoningen





groen
1.275m²

wonen
907m²

parkeren
500 m²

opp.
locatie
1.750 m²

Fictief project V te G.

Hoe versnellen vanaf hier?

Meer focus op realisatie-snelheid in combinatie met capaciteitsuitbreiding

- Focus op projecten waarin snel gebouwd kan worden, leidt tot een efficiëntere en effectievere inzet van beperkte ambtelijke capaciteit = prioriteren.
- Elk ruimtelijke initiatief krijgt de aandacht die het verdient.
- Meer focus en het beschikken over de benodigde tijd om de werkzaamheden goed uit te voeren leidt tot meer kans op het behalen van het gewenste resultaat: conform beleid en snel!

Hoe versnellen vanaf hier?

Van toetsen naar samenwerking met waar nodig project specifieke oplossingen

- Co-creatie als manier van samenwerking met initiatiefnemer om met elkaar de gewenste oplossingen te bereiken.
- Beleidskader herijken met behoud kwaliteitsbasis en toevoeging van ruimte voor project specifieke oplossingen.
- Alleen afwijken van beleidskader (binnen grenzen) als dat leidt tot toegevoegde waarde voor de gemeente.
- Sneller helderheid voor initiatiefnemer over mogelijke project specifieke oplossingen of een duidelijk NEE.

Hoe versnellen vanaf hier?

Van passieve naar strategische grondpolitiek

- Meer kans op gewenst resultaat binnen gewenste tijd: als mede-eigenaar van grond komt gemeente meer in de lead.
- Geeft extra mogelijkheden om privaatrechtelijke instrumentarium voor contractering in te zetten.
- Daardoor meer mogelijkheden voor kostenverhaal en zelfs delen in rendement.
- Goed Wonen zeer belangrijke partner.

Overzicht: de Equalizer

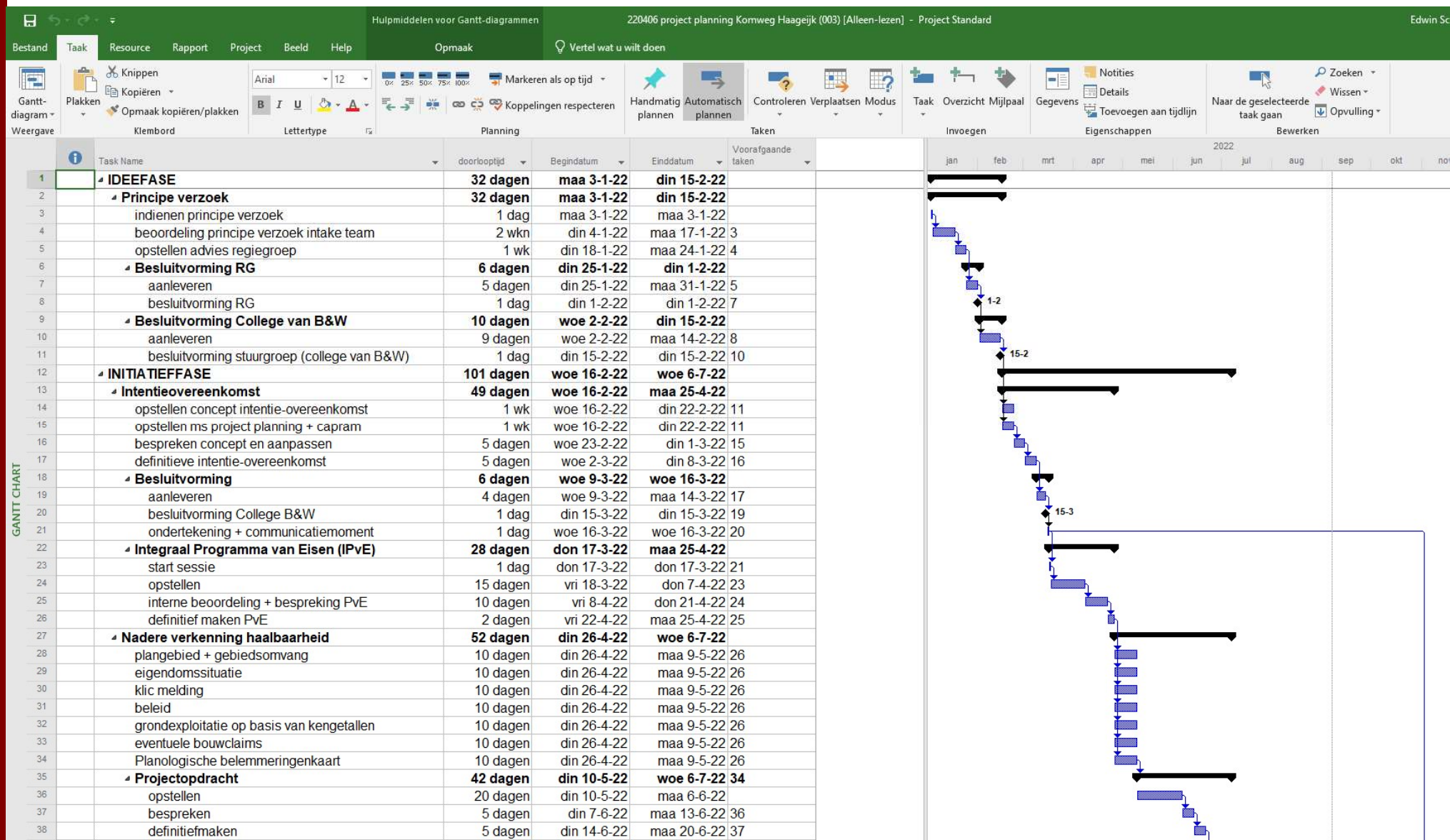
A	B	AA	AB	AC	AD	AE	AF	AG	AH
	Projecttitel	Doonheide II	Doonheide III	Fitland	Dribbelei	Ripspark	De Deel	Groenendaal, fase 1	Virmundtstr
Status project									
Initiatiefase	Principe verzoek	1	1	1	1	1	1	1	
	Besluit B&W principe verzoek	1	1	1	1	3	1	1	
Definitiefase	Intentieovereenkomst	1	2	1	3	2	1	2	
	Projectopdracht/ IPvE / Planning	1	2	1	1	2	1	2	
Ontwerpfase	Stedebouwkundig plan	1	3	1	1	2	1	2	
	Beeldkwaliteitsplan	1	3	1	2	2	1	2	
	Kostenverhaal / grondexploitatie	1	3	1	2	2	1	2	
	Voorlopig ontwerp - woningen en openbare ruimte	1	3	1	3	2	1	2	
	Voorontwerp bestemmingsplan en onderzoeken	1	3	1	1	2	1	3	
	Definitief ontwerp - woningen en openbare ruimte	1	3	2	3	3	1	3	
	Grondexploitatie / kostenverhaal	1	3	1	3	3	1	2	
	Exploitatieovereenkomst (anterieur)	1	3	1	2	2	2	2	
	Vooroverleg voorontwerp bestemmingsplan	1	3	1	2	3	1	3	
	Inspraak voorontwerp bestemmingsplan	1	3	1	1	3	1	3	
	Verwerken inspraakreactie	1	3	1	1	3	1	3	
	Ontwerp bestemmingsplan	1	3	1	1	3	1	3	
	Ter inzage legging ontwerp bestemmingsplan	1	3	1	2	3	2	3	
	Verwerken zienswijzen ontwerp bestemmingsplan	1	3	1	3	3	2	3	
	Besluit B&W en Raad	1	3	1	3	3	2	3	
Vorbereidingsfase	Beroepsfase bestemmingsplan (Raad van State)	2	3	1	3	3	3	3	
	Omgevingsvergunning - woningen	3	3	1	3	3	3	3	
	Openbare ruimte: uitvoeringstekeningen + bestek	1	3	2	3	3	3	3	
	Aanbesteding en gunning - openbare ruimte	1	3	2	3	3	3	3	
Uitvoeringsfase	Bouwrijpmaken	2	3	2	3	3	3	3	
	Bouw woningen c.a.	3	3	3	3	3	3	3	
	Woonrijpmaken	3	3	3	3	3	3	3	
Beheersfase	Overdracht en beheerplan	3	3	3	3	3	3	3	
	Evaluatie	3	3	3	3	3	3	3	
1									

1	Gereed
2	In Uitvoering
3	Nog niet gestart

Inzicht: Smiley-matrix

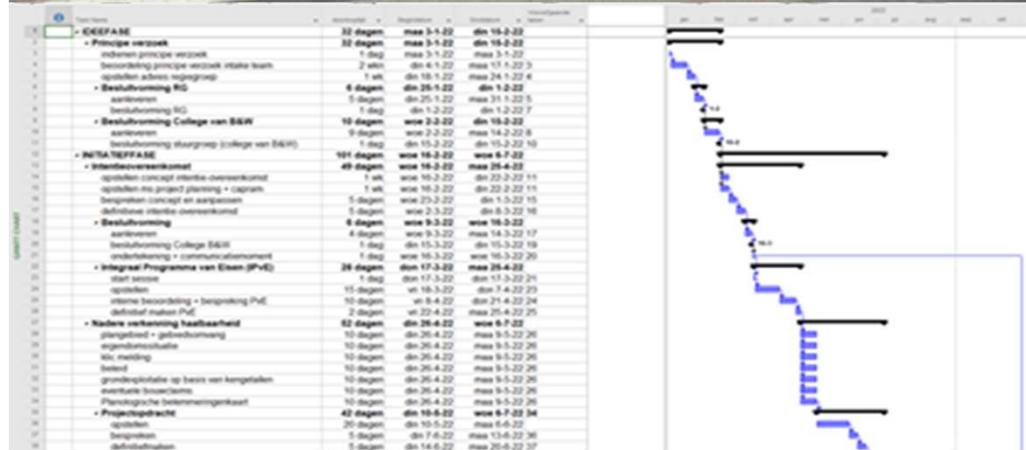
PROJECTTITEL:	PROJECT RESULTAAT:	PROJECTLEIDER	GELD:	RISICO:	ORGANISATIE:	TIJD:	INFORMATIE:	COMMUNICATIE:	KWALITEIT:
nda smileyoverzicht			Financiële haalbaarheid van het project, het kosten- en opbrengstenverhaal, dit in relatie tot ambtelijke uren. Het gaat hier om alle financiële middelen die nodig zijn om het project te financieren. Geef hierbij met name aan of er (mogelijke) sprake zijn van hogere bestedingen/ kosten dan oorspronkelijk geraamd dan wel financiële consequenties die oorspronkelijk niet zijn voorzien.	Risico's die niet te relateren zijn aan tijd, geld, kwaliteit, informatie, communicatie en organisatie worden hier benoemd. Indien mogelijk hierbij ook mogelijke mitigerende maatregelen om de risico's te beperken aangeven.	Duidelijke afspraken over taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden en over de inzet van personele capaciteit (kennis en kunde). Voor alle interne en externe betrokkenen bij het project wordt aangegeven welke hun taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden zijn. Het betreft de projectorganisatie zelf en alle externe betrokken partners en partijen. Geef hierbij met name aan of de benodigde kennis en ervaring kwantitatief/kwalitatief op de juiste momenten voorhanden is. Denk ook aan een hogere inzet van de eigen mensen dan oorspronkelijk geraamd.	De projectplanning met daarin aangegeven het kritieke pad en de mijlpalen. Het gaat hier om alle tijd gerelateerde aspecten binnen en rondom het project. Tijd betekent hier de tijd die het project zelf kost en alle tijd die nodig is om het project te initiëren, voor te bereiden, uit te voeren en de tijd die noodzakelijk is voor de nazorg. Geef hierbij met name aan of er sprake is van mogelijke overschrijding van afgesproken tijdlijnen en wat hiervan de consequenties zijn. Indien mogelijk oplossings(-richtingen) benoemen om weer zo dicht mogelijk bij het oorspronkelijke tijdpad uit te komen.	De juiste informatie wordt op de juiste wijze en op het juiste moment aan de juiste projectpartners verstrekt. Het gaat om alle beschikbare relevante informatie die voortgaand aan het project in de ontwikkelingsfase, tijdens de uitvoeringsfase en achteraf in de nazorgfase aanwezig was, er van buitenaf blijkt en binnen het project wordt geproduceerd. Deze informatie wordt gebruikt als input voor het project.	Extern: alle communicatie met de omgeving (stakeholders) en intern: alle communicatie binnen de gemeentelijke organisatie. Het gaat om de wijze waarop alle partners binnen het project actief op de hoogte worden gehouden van alle acties die nodig zijn om hen aangesloten te houden bij de voortgang van het project.	De mate waarin het project voldoet aan de wettelijke en gemeentelijke beleidskaders, rekening houdend met specifieke projectafspraken (vastgestelde afwijkingen). Het gaat om het totaal aan kwaliteitskenmerken en kwaliteitsvraagstukken, nodig om het project succesvol te laten verlopen en op te leveren. De kwaliteit staat geformuleerd in het programma van eisen van het project. Hierin staat vermeld aan welke eisen de tussenresultaten en eindresultaten moeten voldoen.
Conform opdracht = geen vervolgactie Behoeft aandacht = bijsturing gewenst afwijking opdracht = ingrijpen noodzakelijk									
woonheide II	288 woningen	Sander Kern							
woonheide III	205 woningen	Sander Kern							
Fitland	31 woningen	Roel Velstra							
	103 woningen herinrichten gebied rond de molen								

Voortgang: MSplanningen



Testen of de nieuwe werkwijze in de praktijk werkt:

- ✓ Kostenverhaal geregeld
- ✓ Intentieovereenkomst
- ✓ Programma van eisen
- ✓ Integrale planning
- ✓ Taakverdeling
- ✓ Co-creatie in werkateliers en projectgroepen
- ✓ Bestuurlijke escalatie als keuzes moeten worden gemaakt.
- ✓ Samen projectspecifieke oplossingen bedenken.



Prioriteitstelling en capaciteitsuitbreiding

1. Prioriteiten gesteld vanuit de versnellingsagenda

- ✓ Grote projecten met veel woningen en reeds onderhanden projecten gaan voor.
- ✓ Project die voldoen aan gemeentelijke beleid gaan voor.
- ✓ Projecten die een gemeentelijk probleem oplossen gaan voor.
- ✓ Projecten met voldoende capaciteit en kunde aan de zijde van de ontwikkelaar gaan voor.
- ✓ Projecten met een probleemloze planologische procedure gaan voor.

2. Gemeentelijke kennis, kunde en capaciteit op orde

- ✓ Capaciteitsramingen voor elk project opgesteld.
- ✓ Gemeentelijke projectmanager is gestart.
- ✓ 4 fte vakinhoudelijke specialisten worden geworven.

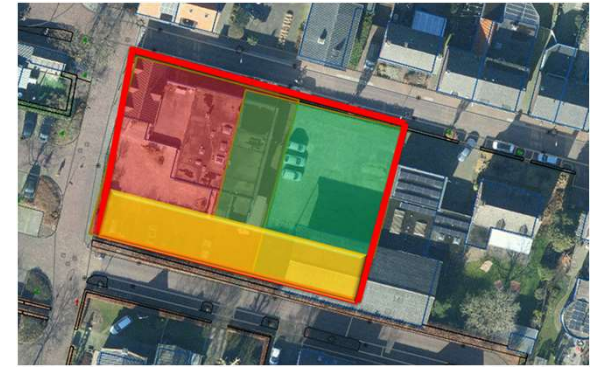
Woningbouw projecten in uitvoering

Prio 1: Groot		Prio 2: middel		Prio 3: klein	
Projectnaam	Aantal	Projectnaam	Aantal	Projectnaam	Aantal
Doonheide II	288	Westrand	50	Woon-werk Keizersberg	18
Doonheide III	205	Roessel 2	47	Groenendaal	18
WVG gebied	500	Paterslaan	40	Centrumplan Handel	17
Landgoed Bakel	201	De Berken	35	Roessel 6	15
Dribbeleij	103	Fitland	31	Centrumplan De Mortel	14
Hooghland	90	Div. Projecten GW	27	De Vrije Erven	10
Kasteel	72	Axis	23	Woon-werk Leeuwerikweg	10
Ripspark	70	Virmundtstraat	20	Deel	8
Komweg	70	Centrumplan Milheeze	20	<i>Diverse Principeverzoeken</i>	20

En de andere initiatieven moeten even wachten ...

Herijking beleid en project specifieke oplossingen

1. In de projectgroepen wordt samengewerkt.
2. De grondhouding is co-creatie en de bereidheid voor project specifieke oplossingen.
3. Evaluatie en herijking beleid wordt voorbereid.
 - ✓ Werkwijzen en processen worden gestroomlijnd.
 - ✓ Opdracht voor versnelling en vereenvoudiging principeverzoeken is gegeven.
 - ✓ Herijking woonvisie per kern met mogelijke aanpassing huidige normen voor groen, water en parkeren.
4. Kadernota grondbeleid met een meer actieve grondpolitiek is in voorbereiding.
Daarop vooruitlopend is al WVG gevestigd.

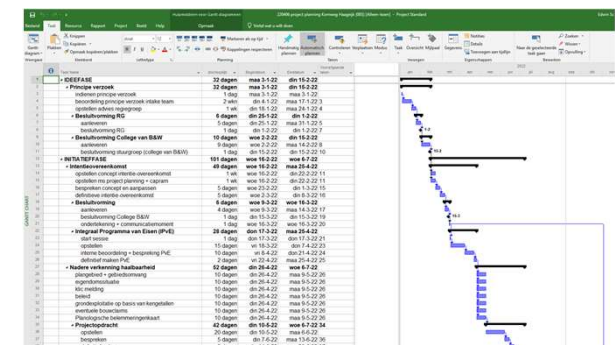


Taskforce sociale woningbouw

1. Taskforce is geïnstalleerd en komt 1 maal per 4 weken bij elkaar.
2. Opgave is versnellen sociale woningbouw: stroomlijnen proces, project specifieke oplossingen en organiseren van locaties om te bouwen.
3. Gestructureerde aanpak met goede afspraken: escalatie via de bestuurders in de Taskforce.

SECTOREEL	PROJECT	PROJECTLEIDER	GELO	RESCO	ORGANISATIE	TUO	INFORMATIE	COMMUNICATIE
Nieuw woonwettelijk kader	Concreet plan van aanpak							
	Bereik van de projectgroep							
2018-2019	2018-2019							
	2018-2019							
2019-2020	2019-2020							
	2019-2020							
2020-2021	2020-2021							
	2020-2021							
2021-2022	2021-2022							
	2021-2022							

	Projectiel	Doonheide I	Doonheide II	Filand	Dribbeli	Ripsark
Nieuw woonwettelijk kader	Concreet plan van aanpak					
	Bereik van de projectgroep					
2018-2019	2018-2019					
	2018-2019					
2019-2020	2019-2020					
	2019-2020					
2020-2021	2020-2021					
	2020-2021					
2021-2022	2021-2022					
	2021-2022					



Opmerkingen Aandachtspunten Vragen

