

Aanpak Woningbouwversnelling

WOONDEAL

In de SGE-Woondeal (met Ministerie van BZK en Provincie Noord Brabant) is afgesproken dat de regio de komende 5 jaar 27.000 woningen zal realiseren. Hiertoe dient de realisatie van het aantal woningen in Veldhoven te worden verdubbeld van 200 naar 400 per jaar. Dit betekent in totaal een woningbouwproductie van 2.000 woningen (5 x 400) in 2020-2024.

Er zijn ruim voldoende potentiële woningbouwprojecten (woningprojectenvoorraad) aanwezig om deze versnelling te realiseren (de totale plancapaciteit projecten, principeverzoeken en potentiële locaties bestaat uit zo'n 2.800 woningen).

Gezien het beperkte tijdsfad (in relatie tot de reguliere doorlooptijd van bouwprojecten) is dit echter niet zo maar te realiseren. Op basis van een analyse van wat er nodig is om dit mogelijk te maken, is voorliggende aanpak woningbouwversnelling opgesteld.

AANPAK

De volgende maatregelen worden genomen om de versnelling te faciliteren:

- **PRIORITERING** van projecten en principeverzoeken aan de hand van 5 criteria:
 - Omvang project (>40 woningen heeft groter effect);
 - Kansrijkheid;
 - Status bestemmingsplanprocedure;
 - Kwaliteit/ambities (geen stapeling van ambities maar keuze daarin in het kader van de gemeentelijke Woonvisie en de Brainport Principes);
 - Gemeentelijke grondexploitatie (BGE), (meer sturing mogelijk en hogere en/of snellere winstneming mogelijk).
- Versoepelen en vereenvoudigen van interne **WERKPROCESSEN** en besprekingen;
- **VERKORTEN** van de **DOORLOOPTIJD** van wettelijke procedures daar waar mogelijk;
- Formeren van 'Trekker functies' voor het identificeren en vlottrekken van projectkansen voor **TIJDELIJKE WONINGEN, TRANSFORMATIE VAN GEBOUWEN** met als doel: bespoedigen van woningbouwproductie met kortere doorlooptijden **EN** opgave sociale woningen van **WONINGCORPORATIES**;
- Afstemmen van de ambtelijke **CAPACITEITSINZET** op de mate waarin het project bijdraagt aan de woningbouwversnelling en meerwaarde voor de Gemeente, de Veldhovense woningmarkt en/of de Brainport Principes;
- Inrichten van een samenwerking met marktpartijen in een mede-initiërend en coöperatief samenwerkingsproces voor de projecten > 40 woningen.
Om de snelheid van de geprioriteerde projecten > 40 woningen te garanderen, wordt een **AANJAAGTEAM** geïnstalleerd dat tot doel heeft om in 100 dagen de businesscase **GEZAMENLIJK** haalbaar te krijgen en overeenstemming te bereiken over de uitgangspunten van de vervolgovereenkomst;
- Daarbij is bovendien omschreven:
 - dat projecten >40 woningen in principe voorrang krijgen boven kleinere projecten, tenzij de prioriteringscriteria een andere keuze legitimeert;
 - dat projecten 20<40 woningen een extra meerwaarde dienen te genereren vanwege hun (beperkte) omvang, om hoger geprioriteerd te raken en de gemeentelijke capaciteitsinzet toch te legitimeren. Bijv. door kwaliteit, wenselijke segmentering, hoge ambities overeenkomend met de Brainport Principes, e.d.
Zo niet, komen zij óf later aan bod (fasering) óf in een proces terecht met inzet van minder urgente gemeentelijke capaciteit;
 - dat nieuwe **PRINCIPEVERZOEKEN** voor projecten < 20 woningen 2x per jaar geclusterd in behandeling worden genomen;
 - snelheid wordt binnen de woningbouwversnelling aangemerkt als kwaliteit. Projecten met hoge doorlooptijd, kansrijkheid en beheersbare risico's worden in principe bij voorrang in behandeling genomen;

- focus en keuzes maken staat voorop; hoe meer focus hoe meer effectiviteit. Dit betekent dat proactief gestuurd wordt op de woningprojectenvoorraad: waar wordt aan gewerkt en waaraan vooralsnog niet. Duidelijkheid en beheersing van processen en capaciteitsinzet.
- Om de kwaliteit van de versnelde productie te bewaken, ziet een **KWALITEITSTEAM** toe op het realiseren van de basis-kwaliteitsambities waar ieder project aan moet voldoen met daar bovenop extra ambities (1-2 per project) waarop bovengemiddeld wordt gepresteerd. De marktpartijen worden hierin uitgedaagd een bijzondere bijdrage te leveren;
- Zowel het Aanjaagteam als het Kwaliteitsteam worden bij voorkeur samengesteld uit de eigen organisatie en zijn tijdelijke teams.

AAN DE SLAG

In de periode van sept. - dec. 2019 zijn en worden de te nemen maatregelen uitgewerkt en processen en werkwijzen aangepast. Daarnaast zijn drie Trekkers aan de slag om kansen te identificeren voor sociale woningbouw (woningcorporaties), tijdelijke woningen en transformatie van gebouwen. Daarmee kunnen relatief snel woningen worden gerealiseerd in een kortere doorlooptijd.

Vanaf het eerste kwartaal in 2020 staan de organisatie en de projecten klaar om de versnellingsopgave in zijn geheel uit te rollen. Dit moet leiden tot een zo evenwichtig mogelijke woningbouwproductie tussen 2020-2024 van in totaal 2.000 woningen, als volgt:

Verwachte planning	2020	2021	2022	2023	2024	Totaal
Indicatie aantal woningen	250	350	450	650	600	2.300

Schema 1: verwachte aantal woningen woningbouwversnelling 2020-2024, exclusief 2019

Bovenstaande planning geeft een geplande extra productiecapaciteit weer van 15% boven 2.000 woningen (tot ca. 2300 woningen) als buffer voor uitval en/of onverwachte vertragingen in de projecten. De totale woningprojectenvoorraad van gemeente Veldhoven (ook na 2024) is momenteel ruim 2.800 woningen.

WAT HEBBEN WE AL BEREIKT

Vanaf het sluiten van de Woondeal in maart 2019 zijn reeds verschillende acties opgepakt die hebben geresulteerd in start van verschillende voorbereidingstrajecten in o.a. Zilverackers, Transformatie de Run, collegebesluit Woonprogramma Zonderwijk, opstarten project Springplank (sept. 2019), algemene verordening t.b.v. gebruik coördinatieregeling (raad 17-9-2019), externe aanstelling ten behoeve van de woningbouwversnellingsopgave (juli 2019), inventariseren kansen voor gebouwtransformatie (loopt), evaluatie tijdelijke woningen (loopt), inschrijving prijsvraag 'omgekeerd aanbesteden' voor het doorontwikkelen van de kwaliteitswijzer (prijsvraag gewonnen en uitvoering loopt).

DE WONINGBOUWVERSNELLING

Om de beoogde woningbouwversnelling te kunnen realiseren is er extra ambtelijke capaciteit nodig van 5,3 fte over de verschillende clusters gedurende een gemiddelde periode van 4 jaar. Dit komt neer op ca. 8.100 uur per jaar extra, oftewel ca. 32.500 uur in de periode 2020-2024. Hierin zijn tevens de uren opgenomen voor programmamanagement voor de integrale bewaking van de projectfasering en- voortgang, rapportage daarvan en ondersteuning van het aanjaagteam en kernteam.

Alle extra kosten worden verantwoord en ten laste gebracht van de woningbouwprojecten. We onderscheiden daarin twee soorten: projecten met gemeentelijke grondexploitatie (BGE) en projecten met particuliere gebiedsontwikkeling.

Gemeentelijke grondexploitatie (BGE)

In geval van een project met gemeentelijke grondexploitatie (BGE) hebben we het uitgangspunt dat alle kosten van een grondexploitatie financieel worden gedekt door de gemeentelijke grondverkoop. Als een grondexploitatie wordt versneld worden er eerder kosten gemaakt maar kan er ook eerder grond worden verkocht, waardoor er dus ook eerder inkomsten worden ontvangen. Het risicoprofiel wordt daarmee veelal positiever, dan wel beter beheersbaar door een kortere doorlooptijd.

Particuliere gebiedsontwikkeling (Anterieur)

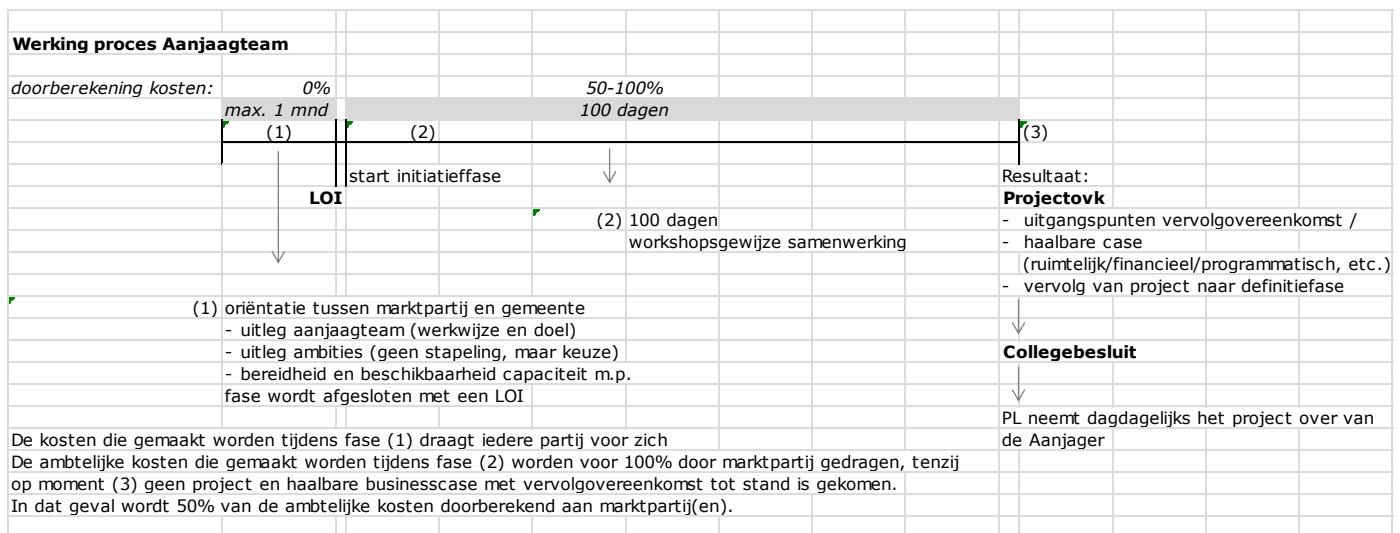
Bij een particuliere gebiedsontwikkeling is het uitgangspunt dat gemeentelijke kosten, zoals ook wettelijk is bepaald, verhaald worden bij de marktpartij. Ook voor de kosten in verband met de versnelling is dit het geval. Door legesinkomsten en anterieure exploitatieovereenkomsten wordt het gemeentelijk kostenverhaal verzekerd.

Aanjaagteam

Bij projecten met een omvang van >40 woningen, gaat het aanjaagteam aan de slag om versneld de haalbaarheid van het project te toetsen, versneld te komen tot de uitgangspunten van de vervolgovereenkomst en de eerste voorbereiding ter hand te nemen.

Zoals hierboven is aangegeven worden de kosten van het aanjaagteam geheel ten laste gebracht van de BGE, dan wel bij particuliere gebiedsontwikkeling verhaald op de marktpartij.

In het geval van een particuliere gebiedsontwikkeling, is het gebruikelijk dat de marktpartij het initiatief neemt voor de ontwikkeling en aan de gemeente medewerking vraagt in de vorm van een principeverzoek. Omdat, in verband met de versnelling, de gemeente nu de (mede)-initiatiefnemer is voor de ontwikkeling is het verdedigbaar dat de gemeente bij het niet haalbaar blijken van een project binnen de aanjaagtermijn van 100 dagen, 50% van haar kosten verhaalt op de marktpartij. Bij het wel haalbaar blijken van het project worden 100% van de gemeentelijke kosten doorberekend aan de marktpartij. Dit wordt verzekerd door voorafgaand aan de initiatief fase een Intentieverklaring / Letter Of Intent (LOI) te sluiten met de marktpartij.



Schema 2: werking proces aanjaagteam

Perspectieven

Woondeal

Met de woningbouwversnelling wordt invulling gegeven aan de regionale Woondeal van maart 2019.

Woningmarkt

Door de woningbouwversnelling realiseert de woningbouwproductie van 2020-2024:

- meer evenwicht in de huidige disbalans op de woningmarkt;
- een afstemming op woonwensen van doelgroepen.

Maatschappelijke –en economische opgave

De woningbouwversnelling zorgt voor 2.000 woningen in de komende 5 jaar. Noodzakelijk voor gepaste huisvesting voor de (toekomstige) inwoners en medewerkers van het Veldhovens bedrijfsleven met als gevolg daarvan behoud van een positief vestigingsklimaat. Bovendien behoud van een gevarieerde demografische opbouw van inwoners benodigd voor draagkracht van een daarop afgestemd centrum en voorzieningenniveau.

Evenwichtige verdeling woningproductie

In de aanpak van de woningbouwversnelling is vastgelegd hoe er wordt gestuurd op de hogere woningbouwproductie en ontstaat een evenwichtige verdeling daarvan op de Veldhovense woningmarkt.

Evenwichtige belasting van de ambtelijke organisatie

Door meer evenwicht in de woningbouwproductie ontstaat tevens meer evenwicht en beheersing op de belasting van de interne organisatie, waardoor een efficiency-slag gemaakt kan worden.

Voorrang voor snelheid

Door het tijdelijk inzetten van ambtelijke capaciteit voor het identificeren van projectkansen voor tijdelijke woningen, transformatie van gebouwen en sociale woningen (woningcorporaties) kan mogelijke woningbouwproductie met kortere doorlooptijden bespoedigd worden.

Kwaliteit en ambities

We sturen op het integraal vervullen van de ambities/kwaliteiten, zonder dat er stapeling van ambities per project ontstaat. De woningbouwversnellingsopgave is de katalysator om de nieuwe Kwaliteitswijzer door te ontwikkelen, die is gebaseerd op de Kwaliteitsroos van Zilverackers. Met behulp van de Kwaliteitswijzer kunnen bovendien de duurzaamheids- en kwaliteitsambities steeds concreter en beter meetbaar worden.

Sturingsmechanisme

De aanpak is zodanig opgesteld dat jaar voor jaar, project voor project wordt opgepakt zodat direct gestuurd kan worden op aantal woningen, kwaliteit, capaciteitsinzet, begroting van kosten/opbrengsten en risicobeheersing. Er worden keuzes gemaakt aan welke projecten gelijktijdig wordt gewerkt (focus), kleine principeverzoeken worden twee maal per jaar geclusterd in behandeling genomen en er is een betere afstemming mogelijk op inzet van de ambtelijke capaciteit.

Verkorten doorlooptijd

Door procesverbeteringen van interne werkprocessen wordt een snellere werkwijze verondersteld van 10% (minder ambtelijke uren). Bovendien wordt ingezet op het optimaliseren van de doorlooptijd van planologische procedures (bestemmingsplan en omgevingsvergunning).

Risicobeheersing BGE Zilverackers

Risico's van de gemeentelijke gebiedsontwikkeling Zilverackers worden gereduceerd aangezien toekomstige opbrengsten (en winstnemingen) naar voren worden gehaald. Door een kortere doorlooptijd kan dit beter beheerst worden en neemt het risicoprofiel af omdat negatieve (markt)ontwikkelingen minder vat kunnen hebben.

Hoger totaalresultaat BGE-projecten

In het geval bestaande gemeentelijke grondexploitatieprojecten (BGE's) worden versneld, zoals bijv. Zilverackers, wordt als gevolg van de gekozen gemeentelijke rekenmethodiek het BGE-resultaat lager. Dit komt doordat in de berekeningen tot nu toe is uitgegaan van een stijging van de grondprijs voor de komende jaren. Door de versnelling kan met deze toekomstige grondprijsstijging echter niet langer rekening worden gehouden. Anderzijds wordt door versnelling het risico op geprognoseerde resultaten beter beheersbaar door een kortere doorlooptijd. Door ook nieuwe gemeentelijke grondexploitatieprojecten op te starten tijdens de woningbouwversnellingsopgave wordt het totaal BGE resultaat echter hoger. Het saldo van het

resultaat van bestaande en nieuwe BGE's als gevolg van de woningbouwversnelling wordt geschat op +€ 600.000,-.

Risico's

Capaciteitsrisico uitvoerende bedrijven

Risico:

Versnelling van een gemeentelijk grondexploitatieproject blijkt niet haalbaar omdat de markt het bouwrijp maken van grond niet kan oppakken (capaciteitsprobleem), de PFAS regelgeving vertraagt of omdat de eerdere verkoop van grond en/of de bouw van woningen niet door de markt wordt opgepakt.

Maatregel:

Veranderingen in de BGE lopen mee in de reguliere aanpak van risicomanagement;

Kostenrisico

Risico:

Eén of meer projecten blijken niet haalbaar waardoor 50% van de kosten van de gemaakte ambtelijke uren tijdens de aanjaagperiode niet kunnen worden verhaald.

Maatregel:

In de financiële weergave is hiermee reeds rekening gehouden in de kosten (risico niet verhaalbare kosten), maar er is nog geen zekerheid voor de dekking in de opbrengsten. De risico's worden opgenomen in de paragraaf 'weerstandvermogen & risicobeheersing' van de begroting (beheersmaatregel).

Organisatierisico

De woningbouwversnelling vraagt een andere werkwijze en extra ambtelijke capaciteit.

Risico:

De snelheid is mede afhankelijk van de mate waarin de huidige organisatie in staat blijkt zich een (deels) nieuwe werkwijze eigen te maken;

Maatregel: monitoring van werkwijze, evaluatiemomenten en sturing door programmamanagement kan dit risico beperken;

Risico:

De mate waarin de extra capaciteit intern (aanstelling) of extern (flexibele schil) kan worden geworven.

Maatregel: Externe inzet wordt in de huidige krappe arbeidsmarkt verondersteld gemakkelijker en sneller aan te trekken te zijn dan het werven van interne/vaste fte's. In dat geval kan voorlopig voor meer externe krachten worden gekozen, om de voortgang van de woningbouwversnelling te borgen. Bijkomend voordeel is dat de gemeente voor het aandeel externe krachten ook flexibel is in duur en intensiteit van de inhuur.

Planologisch risico

Risico:

De gebruikelijke planologische risico's van wijziging van bestemmingsplannen en draagvlak vanuit de omgeving zijn van toepassing. Meer in het bijzonder in deze tijdgeest is echter de recente PAS-uitspraak die buiten ons invloedsveld ligt. De snelheid waarmee de Rijksoverheid aangepaste maatregelen formuleert, vormt mogelijk een risico voor de voortgang van de versnelling.

Maatregel:

Vanwege de afgesloten Woondeal is het SGE in gesprek met Ministerie en Provincie inzake beleidsmaatregelen aangaande de PAS regelgeving. Anderzijds heeft Gemeente Veldhoven goede en recente ervaringen met en kennis in huis van de PAS regelgeving en neemt bovendien zitting aan de regionale tafel. Het PAS-risico manifesteert zich m.n. in de uitvoeringsfase van een gebiedsontwikkeling en zal vermoedelijk uitnodigen tot innovaties bij bouwende partijen.

Marktrisico

Risico:

De aanpak en fasering van de woningbouwversnelling behelst de periode 2020-2024. Mochten er zich in die periode wijzigingen in de regionale marktsituatie voordoen dan vormt dit een risico voor de woningbouwversnelling (aantallen).

Maatregel: Door de faseringsaanpak is het echter mogelijk te sturen op de woningbouwproductie, woonproducten, doelgroepen, etc. waardoor risico's beter beheerst kunnen worden.

Bij zeer grote marktwijzigingen (bijv. crisis) kan op ieder moment de strategie en aanpak heroverwogen worden. Flexibiliteit t.a.v. de extern ingehuurd krachten geeft op zo'n moment gewenste flexibiliteit om capaciteit en –kosten weer terug te draaien naar het huidige niveau.

RÉSUMÉ WONINGBOUWVERSNELLING

WONINGBOUWPRODUCTIE

Woningbouwproductie in periode 2020-2024 van 2000 woningen:

Fasering projecten	2020	2021	2022	2023	2024	Totaal
Op te leveren woningen	250	350	450	650	600	2300*

* inclusief overcapaciteit van ca. 15% i.v.m. mogelijke vertraging

KOSTEN WBV 2020-2024

- Inhuren extra ambtelijke capaciteit vanwege woningbouwversnelling (totaal 32.000 uur), incl. risico niet verhaalbare kosten € 2.450.000,-

OPBRENGSTEN WBV 2020-2024

- Opgebracht uit bestaande en nieuwe BGE's	€ 1.325.000,- **	
- Verhaald vanuit particuliere gebiedsontwikkeling	€ 895.000,- ***	
- Gedekt door extra legesinkomsten	<u>€ 230.000,-</u>	
		<u>€ 2.450.000,-</u>
		€ 0,-

SALDO

** conform gemeentelijke verslaggevingsvoorschriften mogen voorbereidingskosten voor nieuwe BGE's maximaal 5 jaar geactiveerd blijven staan (er hoeft niet op te worden afgeschreven). Na maximaal 5 jaar moeten de kosten hebben geleid tot een actieve grondexploitatie en kunnen dan worden overgeboekt naar de desbetreffende BGE, dan wel worden afgeboekt ten laste van het jaarresultaat. Het geschatte risico dat kosten afgeboekt moeten worden op BGE's tussen 2020-2024 bedraagt € 175.000,-

*** de kosten die in de initiatieffase van de particuliere gebiedsontwikkeling worden gemaakt kunnen voor 50% ten laste van de gemeente komen als blijkt dat er geen vervolgovereenkomst kan worden afgesloten. Het geschatte risico op niet verhaalbare kosten voor particuliere gebiedsontwikkeling tussen 2020-2024 bedraagt € 95.000,-

OPMERKINGEN

- Het totale resultaat gemeentelijke grondexploitatie (BGE) over alle projecten over de periode 2020-2024 is naar verwachting € 600.000,- hoger als gevolg van de woningbouwversnelling;
- Een ander effect van de woningbouwversnelling is dat op de BGE Zilverackers in verband met het naar voren halen van de woningbouwproductie naar verwachting in de periode 2020-2024 vervroegde tussentijdse winst kan worden genomen van € 6.900.000,-
- Door het kunnen vervroegen van winstneming is het risicoprofiel op de winstneming beter beheersbaar door de kortere doorlooptijd;
- Naast de financiële effecten heeft de woningbouwversnelling ook effect op de invulling van de maatschappelijke –en economische opgave van gemeente Veldhoven (kunnen voldoen aan woningvraag en volkshuisvestelijke vraagstukken, gunstige invloed op het vestigingsklimaat van bedrijven, draagkracht voor het Veldhovense voorzieningenniveau).

Zoals in bovenstaand Resumé is te zien geeft dit voorstel een globaal inzicht in de extra capaciteitskosten die nodig zijn om de versnelling te realiseren. Maar de versnelling van de woningbouw heeft ook gevolgen voor de toerekening van rente- en overheadkosten en dus op het begrotingsaldo.

De effecten van de woningbouwversnelling zullen niet in één keer zichtbaar worden in de begroting. Op het moment dat een BGE of principeverzoek wordt op- of bijgesteld (als gevolg van de woningbouwversnelling of reguliere bijstelling) zullen deze effecten per project, afhankelijk van de haalbaarheid, als bijstelling in de begroting worden vertaald.

Aan de raad wordt halfjaarlijks (ten tijde van de begroting en jaarrekening) gerapporteerd inzake de woningbouwversnelling over de projecten die dan ter hand zijn of worden genomen. Indien noodzakelijk worden alsdan zowel benodigde budgetten als risico's per project opgenomen dan wel bijgesteld en aan de raad voorgelegd op de gebruikelijke wijze via de bestaande reguliere planning & control cyclusproducten.

Door de gekozen methodiek zijn de risico's kwantificeerbaar en beheersbaar. Mocht bijsturing toch nodig zijn dan heeft de raad de mogelijkheid om halfjaarlijks te sturen op de woningbouwversnelling, door te besluiten over de baten en lasten van de meerjarenbegroting, het openen of actualiseren van de gemeentelijke bouwgrondexploitaties (BGE), het vaststellen van bestemmingsplannen en het vaststellen van de planning & control cyclusproducten.