

Informatiebrief raad

Informeren over de evaluatie woningbouwversnelling-I

Voor vragen

Telefoonnummer: 14 040
E-mail: gemeente@veldhoven.nl
Datum B en W:
Registratienummer:

Kennisnemen van

Evaluatie woningbouwversnelling-I (WBV-I)

Inleiding

In 2019 is in Veldhoven de aanpak woningbouwversnelling opgesteld voor de periode 2020-2024. De noodzaak voor het verhogen van de woningbouwproductie kwam in 2019 voort uit de Woondeal die de regio met het rijk had gesloten.

Veldhoven heeft met de aanpak woningbouwversnelling (WBV-I) als doel de oplevering van gemiddeld 400 woningen per jaar. De doorlooptijd van projecten zijn door de aanpak WBV verkort naar gemiddeld 2,5 tot 4 jaar waar dat voorheen minimaal 6 tot 10 jaar bleek. Het inzetten van WBV-I vanaf 2020 resulteert eind 2025 in ruim 2.000 opgeleverde woningen, ca. 400 woningen per jaar ¹.

Het rijk heeft met het Stedelijk Gebied Eindhoven in 2022 een Verstedelijkingsakkoord gesloten. Hierin is de schielsprong beschreven vanuit de behoefte aan verdere verstedelijking van de Brainport-regio om internationaal concurrerend te kunnen blijven. De woningbouwopgave van 62.000 te realiseren woningen die met deze ontwikkeling samenhangt, is vastgelegd in het Afsprakenkader Wonen SGE (2022). Hierin is opgenomen dat Veldhoven zo'n 5.000 woningen moet realiseren tot 2040.

In de woonvisie wordt deze opgave nog verder versneld, naar ca. 4.200 tot 2030 en ca. 5.000 woningen tot en met 2032. Dit is bekrachtigd in de Woondeal Zuidoost-Brabant (2023).

De aanpak WBV-I dient dus verlengd te worden om de noodzakelijke woningbouwproductie te halen tot en met 2032. De resterende opgave voor de periode 2026 tot 2032 (WBV-II) is dan nog ca. 3.000 opgeleverde woningen.

Hier moeten we goed op voorbereid zijn en daarom is er een uitgebreide evaluatie van de processen en werkwijzen van WBV-I uitgevoerd.

Breed is de organisatie, werkwijze en processen van WBV-I geëvalueerd door middel van uitgebreide interviews met vertegenwoordigers van de verschillende interne clusters/afdelingen, de ambtelijk opdrachtgevers en de bestuurlijk opdrachtgever.

De evaluatie is bedoeld om inzicht te krijgen in de impact van de woningbouwversnelling op de woningbouwproductie van Veldhoven. Tevens is de evaluatie bedoeld om verbeteringen in

¹ De periode 2020-2025 is nodig om te komen tot de productie van 2.000 woningen (gemiddeld 400 opgeleverde woningen per jaar). Gerekend vanaf de implementatie van de Aanpak WBV in 2020 gevolgd door een gemiddelde doorlooptijd van 2,5 tot 4 jaar voor de projecten vanaf start planvorming tot en met oplevering van de woningen (excl. noodzakelijke vertraging a.g.v.bestemmingsplanprocedures).



de aanpak en de programmabeheersing te identificeren. Door het vaststellen van de aanbevelingen en conclusies wordt de weg vrij gemaakt om deze verbeterlagen uit te voeren en daarmee de woningbouwversnelling-II ook tot een succes te maken. De opgaven in woningbouwversnelling-II zijn immers vaker groter en complexer en daarom is elke optimalisatieslag wenselijk om de productie tot en met 2032 te halen. In **bijlage 1** treft u de conclusies van deze evaluatie aan.

Kernboodschap

Door middel van deze raadsinformatiebrief brengen wij uw raad op de hoogte van de conclusies die voortkomen uit de evaluatie WBV-I.

Vervolg

Bovenstaande conclusies worden in de periode september 2023 tot januari 2024 vertaald naar concrete acties die worden uitgevoerd en/of geïmplementeerd in de aanpak woningbouwversnelling-II.

Met als doel een verdere optimalisatie van de aanpak woningbouwversnelling. Zodanig dat we vanaf 2024 klaar staan om aan de slag te gaan met WBV-II.

Communicatie en samenspraak

Op basis van deze raadsinformatienota vindt geen actieve communicatie en samenspraak plaats.

Bijlagen

- Conclusies evaluatie WBV-I-bijlage bij raadsbrief-230831

Conclusies evaluatie WBV-I

Bijlage bij raadsinformatiebrief

Wat werkt goed?

Het algemene beeld is dat de woningbouwversnellingsaanpak goed werkt:

1. Planningen worden vaker gehaald en de snelheid van werken is significant veranderd. De 100-dagen aanjaagfase loopt goed; geeft structuur; geeft een duidelijk doel waardoor heldere keuzes en afspraken worden gemaakt. Ook is de sturing goed in deze fase.
2. Het inzetten van WBV-I vanaf 2020 resulteert eind 2025 in ruim 2.000 opgeleverde woningen, ca. 400 woningen per jaar, conform de afspraken in de regio en in de woondeal van 2019.
3. De ingestelde Stuurgroep WBV functioneert ook goed. Interne opdrachtgevers worden goed aangehaakt, zijn goed op de hoogte en hebben het gevoel in control te zijn en op de juiste momenten keuzes te kunnen maken.
4. Capaciteit wordt efficiënter ingezet en leidt effectiever in eenzelfde periode als voorheen tot meer resultaat.
5. Zorgvuldige en vroegtijdige participatie volgens de participatiekaders zorgt voor meer draagvlak en betere voorbereiding van de RO procedures.

Wat kan verbeterd worden?

Een aantal zaken verdient in WBV II aandacht om (de voortgang van) het programma nog beter te borgen:

1. Afstemming en prioritering tussen programma's en majeure opgaven binnen de gemeente blijft ook in WBV-II nodig om te kunnen sturen op capaciteit.
2. Daar waar strategische keuzes binnen de WBV niet in snelheid parallel lopen met de doorlooptijd in andere programma's en opgaven, biedt prioritering, tijdelijke maatregelen, e.d. ruimte.
3. De opgaven van WBV-II zullen nog vaker complexer zijn. Dit vraagt o.a. om nog betere scenarioplanning, risicobeheersing en sturing op programma en financiën.
4. Q-team (dat toeziet op de kwaliteiten van de Brainportprincipes) is geïmplementeerd uit de aanpak WBV-I en is waardevol bevonden. Een verdere verbeteringslag kan nu worden ingezet.
5. Behandeling van de principeverzoeken duurde in de eerste fase van WBV-I soms te lang. Veroorzaakt door capaciteitstekort. Principeverzoeken worden sinds enige tijd weer structureel opgepakt. De insteek is om dit wederom geclusterd 2x per jaar te doen. Dit werkt efficiënter. Inmiddels is daartoe capaciteit gecreëerd.
6. Procesverbetering in projecten lijkt nog mogelijk. Met name uniformering van processtappen en kennis behoud in het project over projectfasen heen.

Plan van aanpak

De evaluatie is bedoeld om inzicht te krijgen in de impact van de woningbouwversnelling op de woningbouwproductie van Veldhoven. En bedoeld om verbeteringen in de aanpak en de programmabeheersing te identificeren. De conclusies bieden handvatten om verbeterlagen uit te voeren en daarmee de woningbouwversnelling-II ook tot een succes te maken.

De opgaven in woningbouwversnelling-II zijn immers vaker groter en complexer en daarom is elke optimalisatieslag wenselijk om de productie tot en met 2032 te halen.

Bovenstaande conclusies worden in de periode september 2023-januari 2024 vertaald naar concrete acties die worden uitgevoerd en geïmplementeerd in de aanpak woningbouwversnelling-II.