

Beeldvormende raad

Thema Wonen

9 maart 2021

Diana Kramer & Daniëlle van der Ven

Bijlage: Begrippenlijst SGE 2021
Aanpak WBV-2019



Doel beeldvormende avond

- Volkshuisvestelijke opgave
- Hoe sturen we die aan?
- Invloed gemeente
- Rol externe partijen
- 'Alternatieve en innovatieve' (on)mogelijkheden
- 'In de media'

Niet over ruimtelijke aspecten, participatie

De sturing op de woonopgave

Doel: goed en passend wonen voor iedereen. Inkomen, huishouden, woonmilieu, toegankelijkheid, voorzieningen.

Woonvisie:

- bestaande woningvoorraad en nieuwbouw
- thema's beschikbaarheid, betaalbaarheid, inclusiviteit (soc.maatsch.), leefbaarheid, duurzaamheid

Regionale afstemming (SGE):

- visie op wonen, afsprakenkader, jaarprogramma SGE
- woondeal, woonbehoefteonderzoek, begrippenlijst, etc.

Focus woonbeleid nu:

- Woningbouwversnelling
- Actualisatie woonvisie
- Prestatieafspraken corporaties
- Wonen en zorg

Focus vandaag: nieuwbouwopgave

De kwantitatieve opgave

T.o.v. 2020	t/m 2024	t/m 2029	t/m 2039
SGE – prognose	+13.000	+29.000	+52.000
SGE – woondeal	+27.000		+50.000 tot 62.000
Veldh. – prognose (<i>huishoudens</i>)	+500	+1.100	+1.800
Veldh. – prognose (<i>benodigde woningen</i>)	+700	+1.565	+2.430
Veldhoven – wb.versnelling	+2.000		
Veldhoven – plancapaciteit	+2.300 <i>harde plannen</i>	+ 4.000 – 4.500 <i>harde en zachte plannen</i>	

De kwalitatieve opgave

- Prijs: Sociaal en middelduur onder druk
- Doelgroepen: Senioren, starters, kleine huishoudens, internationals (expats en arbeidsmigranten)

Beleid:

- Vertalen naar programma woningtypen en prijscategorieën
- Sturen op doelgroepen?

Locaties:

- Voldoende locaties! Sturen op juiste invulling op het moment dat ze beschikbaar komen.

Actualiteiten en Rijksbeleid

- ◆ Veel media-aandacht voor woningtekort en mogelijke oplossingen
- ◆ Woondeal: gezamenlijke ambitie, geld, aanpakken knelpunten
- ◆ Actieagenda wonen: partijen agenderen knelpunten en kansen i.v.m. verkiezingen.

Startpunten, geen oplossingen.

Woningbouwversnelling

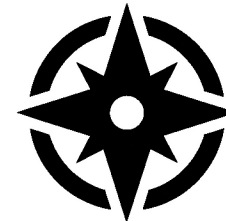
- ◆ Hoe zorgen we nu dat de juiste woningen op de juiste plekken snel worden gerealiseerd?

Woningbouwversnelling

Aanpak gericht op sturing en beheersing van tempo en kwaliteit!



Focus



Sturing

op aantallen, programma en capaciteit

- ◆ Collegebesluit d.d. 3 december 2019
- ◆ Raadsbesluit d.d. 18 februari 2020

Focus en sturing

- ◆ Criteria WBV
- ◆ Behandeling (principe)verzoeken
- ◆ Woningbouw projectenlijst als kompas
 - Welke projecten wanneer
 - Welk programma en aantallen worden wanneer gerealiseerd
 - Waar is sturing nodig

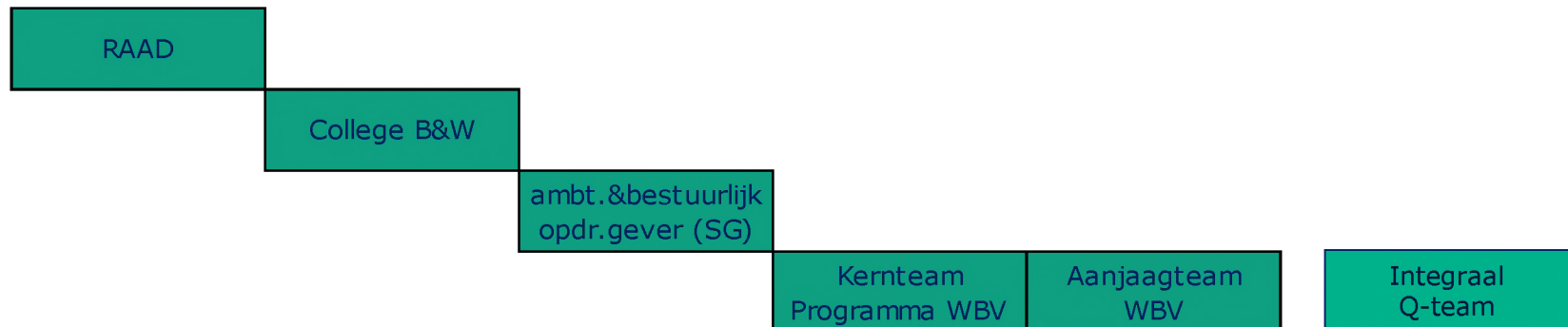
- ◆ Daarop afgestemde capaciteitsinzet (5,3 fte +) en randvoorwaarden bij CPO
- ◆ Processturing door aanjaagproces 100 dagen
- ◆ Geijkte vervolgstappen met planning en eindproducten
- ◆ Coöperatieve samenwerking gemeente-marktpartij
 - Sturing op programma
 - Sturing op planning
 - Sturing op ambities
- ◆ Q-wijzer en Q-team (Brainportprincipes – kwaliteitsambities)
- ◆ Kernteam WBV en Stuurgroep WBV

Focus en sturing

- ◆ Criteria WBV
- ◆ Behandeling (principe)verzoeken
- ◆ Woningbouw projectenlijst als kompas
 - Welke projecten wanneer
 - Welk programma en aantallen worden wanneer gerealiseerd
 - Waar is sturing nodig

- ◆ Daarop afgestemde capaciteitsinzet (5,3 fte +) en randvoorwaarden bij CPO
- ◆ Processturing door aanjaagproces 100 dagen
- ◆ Geijkte vervolgstappen met planning en eindproducten
- ◆ Coöperatieve samenwerking gemeente-marktpartij
 - Sturing op programma
 - Sturing op planning
 - Sturing op ambities
- ◆ Q-wijzer en Q-team (Brainportprincipes – kwaliteitsambities)
- ◆ Kernteam WBV en Stuurgroep WBV

Organisatie en sturing



Sturing door Raad 2x per jaar, t.t.v. behandeling begroting en jaarrekening

- Baten en lasten van de meerjarenbegroting
- Openen en actualiseren BGE's
- Vaststellen Bpl-en
- Vaststellen planning & control cyclusproducten

Resultaten WBV

Verwachte planning *	2020	2021	2022	2023	2024	Totaal
indicatie op te leveren woningen	158	351	470	884	482	2.308

(*) Indicatie planning is exclusief vertragingrisico
 bijv. als gevolg van verlengde procedure Bestemmingsplanwijziging

Overmaat van ca. 300 woningen (15%) is momenteel opgenomen

Resultaten-programmatisch

Totaal % /jr				
	2020	2021	2022	
sociale huur	30%	22%	20%	
sociale koop	0%	0%	10%	
Subtotaal sociaal	30%	22%	30%	
middeldure huur	0%	36%	12%	
middeldure koop	0%	7%	18%	
Totaal	30%	65%	61%	

Soort partijen

oplevering	woco *	woco %	CPO	CPO %	ontwikkelaar gemeente- grond	ontwikkelaar gemeente- grond %	ontwikkelaar eigen grond	ontwikkelaar eigen grond %	Totaal per jaar
2020	22	45%		0%	27	55%		0%	49
2021	54	15%		0%	297	85%		0%	351
2022	78	17%	30	6%	312	66%	50	11%	470
2023	251	28%	28	3%	202	23%	403	46%	884
2024	85	18%	125	26%	125	26%	182	38%	517
Totaal	490	22%	183	8%	963	43%	635	28%	2271

* woningen in projecten die ondergebracht zijn bij woningcorporaties

hierin zijn niet de aantal woningen opgenomen die door marktpartijen in het sociale segment worden gerealiseerd.

* niet alle gemaakte prestatieafspraken zijn reeds in een project verankerd.

Soort partijen

oplevering	woco *	CPO	ontwikkelaar gem. grond	ontwikkelaar eigen grond		
2020	45%	0%	55%	0%		
2021	15%	0%	85%	0%		
2022	17%	6%	66%	11%		
2023	28%	3%	23%	46%		
2024	18%	26%	26%	38%		
Totaal gem.	22%	8%	43%	28%		
*	% aantal woningen ondergebracht bij woningcorporaties					
	hierin zijn niet de woningen opgenomen die door marktpartijen in het sociale segment worden gerealiseerd.					
*	niet alle gemaakte prestatieafspraken zijn reeds in een project verankerd.					

Resultaten tot heden

- Zilverackers, Bosakkergehucht LH:
 - aanjaagtraject: medio 2021 vergunningsaanvraag
 - CPO proces: garantie afname tot 70% door LH
- Zilverackers, Bosakkergehucht vW: aanjaagtraject: medio 2021 vergunningsaanvraag
- Ambachtslaan: aanjaagtraject: medio 2021 vergunningsaanvraag en mei 2021 Bpl ter inzage
 - `thuis: college akkoord
 - Lunet: college 30-3
- Djept: gebiedsvisie en SOK op essentialia (college 30-3)
- Zilverackers, Nieuwe Erven: aanjaagtraject/oriëntatiefase
- Springplank: marktverkenning/marktconsultatie

Vervolg aanjaagprocessen 2021!

Wat is snel?

Traditioneel processnelheid (> 6 jaar)

Gemeente solitair in toetsende rol

Herstellen en onderhandelen achteraf; tijdverslindend en compromissen

- The Village: 2014 projectovk – start bouw 2020: 6 jaar
- Huysackers: nieuw SP 2016 – woningen gereed 2020-2022: 4-6 jaar
- Bossebaan: principeverz. 2016 – DO gereed/start Bp proces 2020: 4 jaar

WBV snelheid (2-3 jaar)

Gemeente in samenwerkende rol

Stuurt en onderhandelt vooraf en tijdens proces; WBV planning en resultaat

- Ambachtslaan 'thuis
- Ambachtslaan Lunet
- Gebiedsvisie Djept

WBV proces

- | | | |
|-------------------------------|-------------------------------|---------|
| • Oriëntatiefase | | 1-2 mnd |
| • Aanjaagfase 100 dagen | - intentieverklaring | 4 mnd |
| | - business case | |
| | - gedefinieerde eindproducten | |
| | - projectovereenkomst | |
| | - start uitontwikkelingsfase | |
| • Uitontwikkelingsfase | - gedefinieerde eindproducten | 4-6 mnd |
| | - anterieure overeenkomst | |
| | - ter inzage Bestemmingsplan | |
| • Voorbereiding en start bouw | - omgevingsvergunning | 6 mnd |
| | - Bestemmingsplan vaststellen | |

Totaal ca. 18 maanden (theoretisch); waarvan 10-12 mnd na projectovk + bouwtijd gemiddeld 12 mnd

Uitdagingen en risico's WBV

- Capaciteit afstemming
- Capaciteitsplanning clusters, bijv. B&R in relatie tot:
- Keuzes majeure projecten (buiten woningbouwopgaven)
- Bestemmingsplannen Zilverackers, Bossebaan, Ambachtslaan, Djept in relatie tot:
- 'Onrust' en verweving thema's hoogbouw, verdichtingsopgave en samenspraak (i.p.v. separate thema's)

Grip op inbreidingslocaties (derden)

- ◆ Randvoorwaarden stellen (Q-wijzer)
Woningbouwprogramma, verhouding koop/huur, prijscategorieën, termijnen, afmetingen, slaapkamers (huishoudens), etc.
- ◆ Maar niet: met wie aan tafel (nationaal of lokaal, ambitieus/innovatief of niet)
- ◆ Eigenaar/Ontwikkelaar bepaalt uiteindelijk go/no go

- ◆ Bouwkosten en arbeidskrachten
- ◆ Marktprijs woningen
- ◆ Bouwplicht voorkomen

Innovatie als kans?

- ◆ Nieuwe bouw- en woonconcepten
- ◆ CPO
- ◆ Tiny houses

Bouw- en woonconcepten

- ◆ Innovaties en alternatieven
- ◆ Sneller, goedkoper, duurzamer, niche
- ◆ Veel acquisitie, weinig concrete stappen (locaties)
- ◆ Keuze is aan initiatiefnemer

- ◆ Afspraken/stimulans Q-team
- ◆ Gestandaardiseerde sociale huurwoningen
- ◆ Houtbouwconcept Ambachtslaan

CPO, coöperatie, bewonersinitiatief

- ◆ Maatwerk, vaak thematisch
- ◆ Invloed voor bewoners

- ◆ Kleinschalig (minder efficiënt)
- ◆ Geen routine, begeleiding veel tijd
- ◆ Loslaten beproefde formats/expertise

- ◆ CPO's Zilverackers (ecodorp, wonen voor gevorderden, woongaard).
- ◆ Ook hier prioriteren

Tiny houses

- ◆ Kleine woningen vrij in groen
- ◆ Prefab, zelfvoorzienend
- ◆ Locatiekeuze
- ◆ Experimenteel (tijd en capaciteit)
- ◆ Exploitatie ivm tijdelijkheid, financiering
- ◆ Eindhoven en Helmond op grote schaal en langduriger.

- ◆ Locaties corporaties: Eindhovensebaan, Blaarthemseweg, Oerle en Djept.

Bedankt voor de aandacht
Heeft u nog vragen?

Diana Kramer & Daniëlle van der Ven

