

Woningbouwversnelling

Presentatie gemeenteraad d.d. 7 januari 2025

gemeente Rheden



Agenda

- **Aanleiding**
- **Bestuurlijke speerpunten**
- **Opgave**
 - Prioritering lopende projecten, inzet ambtelijke capaciteit
 - Werkprocessen
 - Kostenverhaal
 - Onderzoek nieuwe locaties
- **Uitdagingen**
- **Vervolg op uitvoeringsstrategie**
- **In gesprek over factsheets/projecten**





© ANP

Huizenprijzen schieten omhoog, nieuwbouw komt niet van de grond: 'Het Wilde Westen is terug'

De huizenprijzen schieten weer fors omhoog, terwijl het aantal nieuwbouwplannen waar aan gewerkt wordt juist fors is gedaald. Dat blijkt uit de nieuwe monitor koopwoningen van de TU Delft. Met hoogleraar Peter Boelhouwer van de TU Delft lopen we zeven pijnpunten langs. „Politici roepen dat we jaarlijks 100.000 woningen gaan bouwen, maar dat gaan we voorlopig nog niet doen.“

Dennis Naaktgeboren 08-08-24, 06:00 Laatste update: 13:37



nrc

'Het besteedbaar inkomen van mensen met lage en middeninkomens is de afgelopen 20 jaar nauwelijks vooruitgegaan'

fd.

Middenklasse zit klem, Nederland steekt nog gunstig af

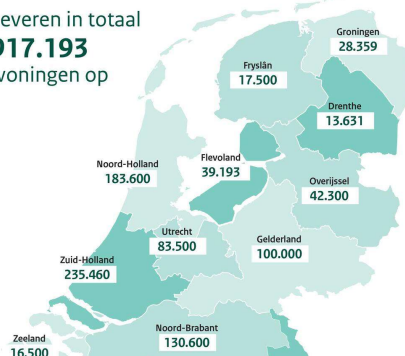
NOS

'Onzekerheid en druk op middenklasse groeit, overheid moet ingrijpen'

Aanleiding

Provinciale woningbouwafspraken 2022-2030

Leveren in totaal **917.193** woningen op



Het Parool Woningmarkt op slot voor middeninkomens



De Telegraaf

Middenklasse kampt met hoge lastendruk



Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Versnellen van processen en procedures voor woningbouw

De bouw van een woning duurt nu gemiddeld tien jaar, waarvan de planfase een jaar kost. Dat moet en kan sneller. Met het 'Plan van aanpak versnellen processen en procedures woningbouw' werken we naar een snellere doorlooptijd. Hiervoor verbeteren we werkwijzen door slim parallel te plannen, we versterken de uitvoeringscapaciteit en we stimuleren innovaties en industrieel bouwen.

Bewaarprocedures worden verkort via het wetvoorstel versnelde regie op de volkshuisvesting. Daarnaast moet het belang van woningzoekenden meer gehoord worden, zo kan er sneller worden vergoed wat gebouwd kan worden en sneller worden gebouwd wat vergoed is.

- Goed en parallel plannen**
Efficiëntere werkwijze
De bouw van een woning moet verkort worden om de woningbouw te versnellen. Het parallel plannen in de planfase leidt tot een efficiëntere werkwijze en snellere realisatie doorlooptijd. De werkwijze met een vroeger planning start een 'Vrijwel klaar' traject op om een andere manier van werken te ontwikkelen en versnellen in de huidige praktijk.
- Versnellen bezwaar en beroep**
Aanpassen wet- en regelgeving
Het realiseren van een woning moet sneller. Via het wetvoorstel versnellen regie op de woningbouw van sneller van de gang naar de realisatie van het woningbouwplan wordt behandeld, met behuizen bezwaarsaak en de versnelling van de bezwaarsaak wordt versnelde. Bij de woningbouw wordt de gang naar de realisatie van de plan van aanpak. Dit versnelt de realisatie van de woningbouw.
- Stem van de woningzoekenden**
Belangenafweging in balans brengen
Het belang van de huidige bewoners heeft nu een grotere invloed op de planvorming dan de woningzoekenden. Op lokale en provinciale niveau worden de belangen van de huidige bewoners en de woningzoekenden in balans gebracht.
- Stimuleren innovatie en industrieel bouwen**
Meer focus op versnelling
Om de woningbouwsector te versnellen is een belang om innovatieve bouwmethodes te bevorderen. De combinatie van versnelde bouw en industriële productie is daar onderdeel van. Stimuleren van innovatie is gewenst voor het oplossen van de huidige woningbouw. Om de sector te versnellen, is innovatie en versnelde bouw gewenst.
- Versterking uitvoeringscapaciteit**
Efficiënte inzet van capaciteit
Door de huidige arbeidsmarkt is het vinden van de juiste mensen vaak een uitdaging. Samen met gemeenten en provincies is een aanpak opgesteld om extra capaciteit te creëren om het aantal mensen te versterken van de uitvoering en regionale samenwerking.



Bestuurlijke speerpunten

- **Door het college zijn, bij de uitwerking van de “Bestuurlijke speerpunten, coalitieakkoord 2022-2026” een tweetal speerpunten benoemd in het collegeprogramma die relevant zijn voor de woningbouwopgave:**
 - Versnelling woningbouw (1.3 uit de speerpunten)
 - Regie pakken en prioriteren (4.5 uit de speerpunten)



Opgave

- **Opgave voor Rheden is op** basis van het bod uit de Woondeal, en een aanvullend woonbehoefteonderzoek van 2022:
 - Tot 2030 minimaal 810 maar streven is 1.675 woningen tot en met 2030,
 - 2030-2040 minimaal 1.390 woningen.
- **Uitvoeringsstrategie woningbouwversnelling vastgesteld door college met de volgende grote aandachtspunten:**
 - Woningbouwversnellingsteam
 - Prioritering van lopende projecten (hebben elke woning nodig)
 - Aanpassen werkprocessen (meer projectmatig werken)
 - Kostenverhaal
 - Onderzoek potentiële nieuwbouwlocaties



Prioritering lopende projecten

- **Uitgangspunt:**

Richt de focus op de prioritaire projecten en maak capaciteit vrij uit de projecten die getemporeerd kunnen worden. Let wel, we hebben elke woning nodig die op de planningslijsten staan. Door nu eerst de focus te leggen op projecten die op korte termijn de meeste kans van slagen hebben zetten we onze beschikbare capaciteit zo efficiënt mogelijk in.

Projectenlijst ongeveer 100 ruimtelijke projecten en gebiedsprocessen waar we aan werken. Het merendeel van de plannen betreft woningbouw.



Werkprocessen

- **Uitgangspunt:**

Projectmatig werken → wordt breed in de gemeente uitgezet.

Heldere go/no go momenten → werkprocessen zijn opnieuw bezien voor ruimtelijke initiatieven en aanpassingen in gemaakt.

Opdrachtgever / opdrachtnemer.



Kostenverhaal

- **Uitgangspunt:**

- *Leges voor initiatief*
- *Proces om haalbaarheid te onderzoeken vastleggen in Haalbaarheidsovereenkomst*
- *Bij haalbaar plan samenwerking vastleggen in samenwerkingsovereenkomst*

In de begroting is het doel opgenomen om voor dit jaar (2025) € 100.000 te verhalen bij initiatiefnemers oplopend tot € 250.000,- in 2028.



Onderzoek potentiële locaties

- **Sinds vaststellen uitvoeringstrategie:**
 - Haveland
 - Hupkes
 - Gat van Gerritsen
 - Veel plannen Vivare
- **Hierdoor hoeven we op dit moment niet actief te zoeken naar nieuwe locaties**



Uitdagingen

- **N2000 gebieden (stikstofdepositie)**
- **Netcongestie**
- **Weinig eigen gronden (afhankelijk van derden)**
- **Capaciteit (gemeente, maar ook bouwers)**
- **Hoge bouwkosten**
- **Stapeling van eisen (betaalbaar, parkeren, duurzaamheid, kwaliteit)**
- **Lange doorlooptijden (afhankelijk van derden, procedures e.d.)**



Vervolg woningbouwversnelling

- **Continu proces van de acties als genoemd**
- **Woningbouwversnellingsteam blijft monitoren**
- **Belangrijk om oog te blijven behouden voor het grote plaatje, het gaat niet alleen om toevoegen van woningen, maar we willen ook sociaal sterke buurten met meer groen en werkgelegenheid in de dorpen.**



Projecten bekijken

