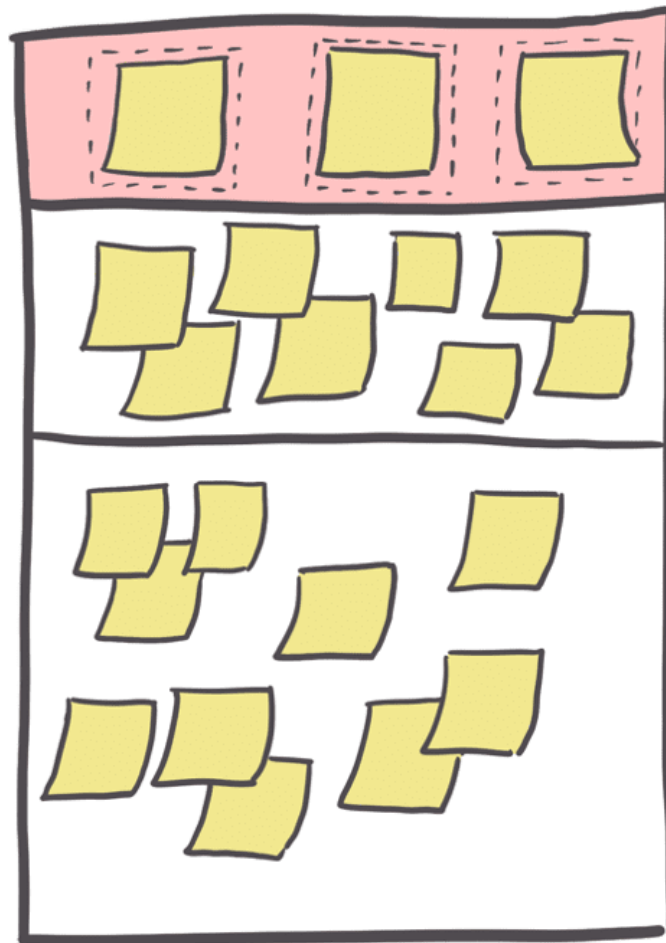




Geldrop-Mierlo

Prioriteringscriteria woningbouw



Versie : 2.0
Opgesteld door : Vincent Rovers

Bestuurlijk opdrachtgever: Godfried van Gestel
Akkoord:
Datum: 9 oktober 2023

Ambtelijk opdrachtgever: Barbara Savelsberg
Akkoord:
Datum: 9 oktober 2023

1. Inleiding

1.1 Waarom prioriteringscriteria voor woningbouw?

Op dit moment zijn we bezig met een grote hoeveelheid projecten (82 woningbouwprojecten, zowel harde als zachte plannen) en principeverzoeken. Projecten lopen teveel vertraging op, mede door externe factoren. Daarnaast blijven nieuwe initiatieven binnenkomen. Dit vraagt om een slimmere en efficiëntere aanpak. Focus en keuzes maken staat voorop; hoe meer focus hoe meer effectiviteit, en daarmee de bijdrage om (versneld) voldoende passende en geschikte woningen te bouwen voor onze inwoners.

Gezien voorgaande is vanuit de Taskforce Wonen gesproken over de wens voor prioriteringscriteria. Die criteria dienen als basis om bestuurlijke keuzes te maken in de diverse initiatieven en te zorgen voor een gestructureerd en integraal proces.

Dit betekent dus dat er bestuurlijk proactief gestuurd wordt op de woningbouwinitiatievenvoorraad: waar wordt aan gewerkt en waaraan vooralsnog niet. Dit schept zowel intern als extern duidelijkheid en zorgt voor beheersing van processen en capaciteitsinzet.

Omdat dit impact heeft op de huidige werkwijze is het van belang om zo'n goed mogelijke afstemming te hebben met de verschillende disciplines binnen de afdeling Ruimte. Gezien voorgaande zijn met de verschillende disciplines gesprekken gevoerd.

Uit de gesprekken komen veelal dezelfde voorstellen qua criteria naar voren. Tevens werd de hoop uitgesproken dat prioriteringscriteria zorgen voor rust en structuur binnen de afdeling en vooral een hogere doorloopsnelheid van de projecten.

Dit document sluit aan op het op 18 januari 2023 door minister Hugo de Jonge gepubliceerde document '[Plan van aanpak – Versnellen processen en procedures woningbouw](#)'. Hierin worden een aantal aanbevelingen gedaan om de ontwikkeltijd van woningbouwprojecten fors te verkorten.

Woningbouwmonitor

Voordat er criteria moeten worden vastgesteld is het van belang om te weten welke woningbouwinitiatieven en -projecten¹ er op dit moment lopen. Simultaan aan dit voorstel is daarom een lijst met alle lopende woningbouwinitiatieven en -projecten geactualiseerd en verwerkt in de Woningbouw Monitor van Shintō Labs, een online dataplatform.

Voorheen werden de gegevens over de woningbouwinitiatieven en -projecten bijgehouden in een Excelspreadsheet. Door de toenemende hoeveelheid data en steeds specifiekere en gevarieerdere behoefte aan managementinformatie van beleidsadviseurs, programmamanagers en bestuur, zijn die spreadsheets kwetsbaar, bewerkelijk en foutgevoelig. Daarnaast is er regionaal (in SGE-verband) de afspraak gemaakt dat Shintō Labs dé plaats is om woningbouwplannen te registreren en te monitoren. De regio en de provincie zien hier op toe en jaarlijks gebruikt de provincie de exporttabellen uit Shintō om de provinciale matrix te voeden.

¹ Een initiatief wordt een project op het moment dat er een projectleider aan wordt gekoppeld

De Woningbouw Monitor zorgt voor een eenvoudiger beheer en visualisatie van data over de woningproductie en -voorraad. Denk aan de status van de initiatieven en projecten (jaar van oplevering en/ of projectfase), de aantallen, typen en prijscategorieën woningen per project en de locatie van het project. Met handige filters zijn de gevraagde gegevens in één oogopslag inzichtelijk. Daarnaast kan makkelijk en snel worden gerapporteerd naar raad, bestuur en collega's. Hierdoor wordt het voor eenieder inzichtelijk wat de stand van zaken is van de actuele woningbouwprojecten.

Halfjaarlijkse evaluatie

Deze versie van de Prioriteringscriteria Woningbouw is een startdocument. Het kan zijn dat er in de toekomst andere inzichten zijn die kunnen leiden tot aanpassingen. Daarom wordt er halfjaarlijks geëvalueerd en wordt er bekeken of wijzigingen noodzakelijk zijn.

2. Prioriteringscriteria

2.1 Beoordeling op prioriteringscriteria

Uit de gesprekken met de verschillende disciplines zijn er zowel prioriteringscriteria als aandachtspunten opgehaald.

Uiteindelijk heeft dit geresulteerd in 6 criteria, te weten:

- Locatie (20)
- Omvang woningbouwinitiatief (maximaal 20 punten)
- Sociale woningbouw (10)
- Snelheid (10)
- Kwaliteit/ambities (10)
- Gemeentelijke BouwGrondExploitatie (10)

Aan elk van de criteria is een waardering in punten gekoppeld (zie aantal tussen haakjes). Des te meer punten een initiatief heeft, des te hoger komt deze op de lijst te staan.

Hieronder worden de prioriteringscriteria verder toegelicht.

Locaties Woningbouwimpuls en Luchen

De gemeente heeft in 2021 een rijkssubsidie (Woningbouwimpuls) ontvangen voor de bouw van zo'n 800 woningen in het centrum van Geldrop. De bouw van de laatste woning moet binnen een termijn van 10 jaar gestart zijn. De locaties die hiervoor zijn aangewezen krijgen gezien de financiële risico's daarom prioriteit. Dit is in strijd met het amendement van juni 2021 waarin wordt gesteld dat alle woningbouwprojecten in de gemeente gelijkwaardig zijn en dat projecten uit de woningbouw impuls andere projecten niet mogen verdringen, echter is de markt in de tussentijd dermate veranderd dat vooruitgang bij woningbouwimpulslocaties extra gewenst is om de termijn van 10 jaar te halen. Er is daarnaast geen sprake van verdringing, aangezien projecten op andere punten ook extra kunnen scoren.

Ook initiatieven binnen het nieuwbouwwijk Luchen krijgen extra prioriteit, aangezien dit gebied speciaal is aangewezen om woningen op te ontwikkelen. De gemeente heeft op deze locatie een groot deel van de grondpositie en daarnaast dient deze uitbreidingslocatie eerst te worden ingevuld voordat er eventueel een andere uitbreidingslocatie wordt aangewezen. In bijlage 3 worden de locaties op kaart aangegeven.

Omvang woningbouwinitiatief

Per potentiële woning in een initiatief wordt een 0,5 punt toegekend. Hierbij geldt een maximum van 20 punten. Bij 40 woningen wordt zodoende het maximale van 20 punten behaald. Bestaat een initiatief uit bijvoorbeeld 20 woningen, dan haalt het 10 punten. De gedachtegang daarachter is dat kleinere initiatieven vaak evenveel ambtelijk werk genereren als grotere initiatieven.

Sociale woningbouw

Wanneer een woningbouwinitiatief in 30% sociale huur voorziet, levert dat 10 punten op. De gedachtegang hierachter is dat sociale huurwoningen aanzienlijk makkelijker zijn aan te besteden dan andere woningtypes.

Snelheid

Snelheid wordt aangemerkt als kwaliteit. Initiatieven met een snelle doorlooptijd, kansrijkheid en beheersbare risico's worden in principe bij voorrang in behandeling

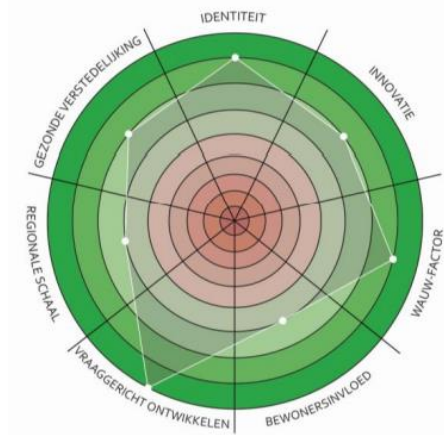
genomen. Immers als een snel project succesvol opgestart is, kan een ander project opgestart worden.

Kwaliteit/ambities

Initiatieven van 20 tot 40 woningen dienen een extra meerwaarde te genereren vanwege hun (beperkte) omvang, om hoger geprioriteerd te raken en de gemeentelijke capaciteitsinzet toch te legitimeren. Bijvoorbeeld door extra kwaliteit of ambities overeenkomend met de [omgevingsvisie](#) of de 7 [Brainport principes](#) (Afsprakenkader SGE). Zo niet, komen zij óf later aan bod óf in een proces terecht met inzet van minder urgente gemeentelijke capaciteit. Op deze manier krijgen initiatieven van 20 tot 40 woningen een hogere kwaliteit.

De 7 Brainport Principles zijn verbeeld in een zogeheten ambitieroos. Deze ambitieroos is een hulpmiddel om de ambities van de Brainport Principles te visualiseren. Daarbij geldt:

- Dat geen enkel thema 'onvoldoende' mag scoren.
- Hoe groter het web (zie afbeelding 1) hoe hoger de score.
- Een plan mag/kan op meerdere principes uitblinken.



Afbeelding 1: fictief voorbeeld van ingevulde ambitieroos

Gemeentelijke BouwGrondExploitatie

In geval van een initiatief met een Gemeentelijke BouwGrondExploitatie is 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. (meer sturing mogelijk en hogere en/of snellere winstneming mogelijk). Uit een analyse van landelijke projecten blijkt dat gemeentelijke bouwgrondexploitaties circa 2 jaar sneller tot ontwikkeling komen dan private ontwikkelingen.

2.2 Lijst met woningbouwinitiatieven

Door punten toe te kennen aan de woningbouwinitiatieven ontstaat een lijst. Des te meer punten, hoe hoger een initiatief op de lijst komt en daarmee eerder aan de beurt kan zijn. Echter zijn er een aantal projecten al in een vergevorderd stadium. Bij het opstellen van de zogeheten startlijst zal goed moeten worden bekeken welke volgorde aangehouden wordt.

De initiatieven kunnen namelijk niet allemaal tegelijkertijd worden opgepakt.

De positionering op de lijst zal daarom niet leidend zijn, te meer omdat hoog gepositioneerde woningbouwinitiatieven in een dermate stadium kunnen zitten waarbij op dat moment geen versnelling kan worden toegepast. Er zal daarom goed bekeken moeten worden bij welk initiatief dat wel mogelijk is.

In het totaaloverzicht wordt aan de hand van een tijdlijn aangegeven wanneer de initiatieven aan de beurt zijn. Doordat er bij een aantal projecten gebruik wordt gemaakt van het '100-dagenprincipe' (uitleg, zie volgende hoofdstuk) zal in het totaaloverzicht inzichtelijk worden welke initiatieven kunnen starten en welke pas later aan de beurt komen.

Zie hieronder een voorbeeld van een schematisch totaaloverzicht waarbij in het rood de '100-dagenprojecten' worden weergegeven in relatie tot de tijd.

	punten	januari	februari	maart	april	mei	juni	juli	augustus	september
Project A	60									
Project B	60									
Project C	60									
Project D	60									
Project E	60									
Project F	60									
Project G	60									
Project H	60									
Project I	60									
Project J	60									
Project K	40									
Project L	40									

Wat bovenstaand schema duidelijk maakt is dat niet alle initiatieven tegelijkertijd kunnen worden uitgevoerd. Pas wanneer de 100 dagen voorbij zijn kan met nieuwe initiatieven worden gestart. Bij nieuwe woningbouwinitiatieven die ook een hoge score genereren kan aan de initiatiefnemer snel duidelijk worden gemaakt wanneer deze aan de beurt is. Mocht er zich de situatie voordoen dat een initiatief hoog scoort en veel urgentie heeft, wordt direct inzichtelijk welke initiatieven in tijd naar achteren schuiven.

Met het samenstellen van een lijst op basis van prioritering zijn er logischerwijs ook initiatieven die lager scoren en dus lager op lijst komen. Afhankelijk van capaciteit zal daarbij bekeken moeten worden of, en zo ja wanneer de initiatieven in behandeling worden genomen. Hierbij geldt ook dat het van belang is om de betreffende initiatiefnemer zo goed mogelijk én tijdig over voorgaande mogelijkheid te informeren.

3. Aangepaste en nieuwe werkwijzen

Naast de verschillende prioriteringscriteria is door collega's ook geopperd om processen slimmer en efficiënter in te regelen. Hiermee wordt een beter verwachtingspatroon gecreëerd naar initiatiefnemers toe en kan er sneller naar een resultaat worden gewerkt. De processen waarmee winst te behalen is, zijn (een aangepaste versie van) de Intaketafel en het werken met het '100-dagenprincipe'.

3.1 Intaketafel

Op de Intaketafel worden nieuwe complexe ruimtelijke initiatieven en grote initiatieven / gebiedsontwikkeling ambtelijk getoetst. Daarbij wordt beoordeeld of de afwijking van het bestemmingsplan voorstelbaar is en of het plan globaal haalbaar is.

De intaketafel heeft zijn waarde bewezen. Echter, voor de principeverzoeken die gaan over een woningbouwplan zal vanaf nu om extra informatie gevraagd worden. Zonder deze extra informatie kan het woningbouwplan niet in behandeling worden genomen. Hierdoor komen er direct beter onderbouwde initiatieven en kan het plan makkelijker beoordeeld worden. In bijlage 1 is beschreven welke extra informatie uitgevraagd wordt.

Na de intaketafel

Wanneer het initiatief voorstelbaar wordt geacht, zal het worden getoetst aan de voornoemde criteria. Als het initiatief positief scoort en hoog op de lijst komt, geeft dat vervolgens weer aanleiding om te bezien wanneer er capaciteit voor is om het in behandeling te nemen. Dit schept voor zowel intern als extern duidelijkheid.

3.2 100-dagenprincipe

Uit de gesprekken met de collega's uit de verschillende disciplines is naast een uitgebreide versie van de Intaketafel ook geopperd voor het instrument '100-dagenprincipe'. Hieronder wordt het 100-dagenprincipe verder toegelicht.

Het is voor alle partijen van belang om de capaciteit in te zetten op de kansrijke initiatieven. Voorkomen moet worden dat er langdurig gesproken wordt over ontwikkelingen zonder dat dit leidt tot concreet resultaat. Het is daarom van belang om in korte tijd vast te kunnen stellen of een plan wel of niet haalbaar is.

Hiervoor is een aangepast werkproces uitgedacht waarin partijen op een efficiënte wijze 100 dagen aan het werk gaan. Op die manier krijgt een eigenaar of ontwikkelaar en de gemeente binnen een korte tijd helderheid over de haalbaarheid van een plan. Deze werkwijze is voor de gemeentelijke organisatie alleen haalbaar als niet alle initiatieven gelijktijdig in behandeling worden genomen. Het kan dus zijn dat een initiatiefnemer enkele maanden moet wachten voor dat zijn initiatief in behandeling wordt genomen. De werkwijze vraagt ook aan de kant van de initiatiefnemer inzet van voldoende capaciteit.

Aan het doorlopen van het proces zijn kosten verbonden, afhankelijk van de omvang van het initiatief. Deze kosten worden verrekend als het plan haalbaar is. Is het plan niet haalbaar blijkt, ontvangt de initiatiefnemer 50% retour.

Voorgaande werkproces houdt in dat er vanuit de gemeentezijde een ontwikkelteam wordt samengesteld met een projectleider en de voor dat project noodzakelijke disciplines (denk

aan bijvoorbeeld een planeconoom, stedenbouwkundige, RO-jurist, privaattjurist, medewerker verkeer). Ook aan de zijde van de initiatiefnemer moet er sprake zijn van een vast projectteam. Om efficiënt de stappen te kunnen doorlopen vormen het gemeentelijke ontwikkelteam samen met het projectteam van de initiatiefnemer de projectgroep. Deze projectgroep komt 2 wekelijks bij elkaar. Voor een uitgebreidere weergave van de versnelde procedure verwijzen we voor de leesbaarheid naar bijlage 2.

Niet voor elk initiatief zal het 100-dagenprincipe worden ingezet, bijvoorbeeld bij kleinere initiatieven waarbij er enkel een vergunning moet worden aangevraagd en daarna gestart kan worden. Bij elk woningbouwinitiatief zal daarom de afweging worden gemaakt om van het 100-dagenprincipe gebruik te maken.

Bijlage 1

Extra informatie t.b.v. intaketafel.

De extra informatie bestaat uit:

- De doelgroep(en) van de woning(en). Denk bijvoorbeeld aan: starters, senioren, een- en tweepersoonshuishoudens, arbeidsmigranten, expats, eengezinswoningen.
- De oppervlakte(n) van de woning(en) onderbouwd met een duidelijke plattegrond van de woning zelf.
- De prijsklasse(n) van de woning(en) (goedkoop, middelduur of duur) en of deze bestemd zijn voor de huur- en/of koopsector (per woning aangeven).

Prijsklasse huurwoningen	Huurprijs per woning
Goedkope huur	Huur tot € 452,20
Betaalbare huur	Huur van € 452,20 tot € 808,06
Sociale huur	Goedkope + betaalbare huur tot € 808,06
Lage middenhuur	Huur vanaf € 808,06 tot € 898,71
Hoge middenhuur	Huur vanaf € 898,71 tot € 1.000
Dure huur	Huur vanaf € 1.000

Tabel 1 Prijsgrenzen huurwoningen Regio Zuidoost-Brabant (Begrippenlijst Wonen 2023)

Voor sociale huur zijn ook de aftoppingsgrenzen van belang:

- Eerste aftoppingsgrens: Huur tot € 647,19
- Tweede aftoppingsgrens: Huur tot € 693,60

Prijsklasse koopwoningen	Koopprijs per woning
Betaalbare koop	Koop tot € 355.000
Sociale koop	Koop tot € 220.000
Lage middeldure koop	Koop van € 220.000 tot € 265.000
Midden middeldure koop	Koop van € 265.000 tot € 305.000
Hoge middeldure koop	Koop van € 305.000 tot grens Betaalbare koop met een minimum van € 370.000
Dure koop	Koop vanaf grens Hoge middeldure koop

Tabel 2 Prijsgrenzen koopwoningen (Begrippenlijst Wonen 2023)

- Aantal nultredenwoningen. Een woning is een nultredenwoning als de woonkamer van de woning of woonruimte vanaf de straat te bereiken is zonder traplopen (externe toegankelijkheid) én vanuit de woonkamer de keuken, het toilet, de badkamer en ten minste 1 slaapkamer zonder traplopen te bereiken zijn (interne toegankelijkheid).
- Aantal NOM-woningen. De afkorting NOM staat voor Nul Op de Meter. Dit betekent dat een woning over het hele jaar gezien geen energie meer hoeft te kopen van de energieleverancier. De energiemeter staat over 12 maanden gezien op nul, of lager.
- Aantal woningen dat voldoet aan WoonKeur. WoonKeur is het certificaat voor woontechnische kwaliteit. Het certificaat WoonKeur wordt afgegeven aan woningen die een voldoende niveau aan gebruikskwaliteit, toegankelijkheid, flexibiliteit en aanpasbaarheid bezitten. Het doel hiervan is om woningen levensloopbestendig te maken. Op deze manier kunnen mensen langer zelfstandig thuis blijven wonen. Zelfs als de gezondheid achteruitgaat.
- Aantal woningen bestemd voor woonvormen met zorg.

- Een parkeerbalans (en inrichting van de parkeerplaatsen) volgens de regels van de Parkeernormennota 2022. Dit cijfer geeft aan hoeveel parkeerplaatsen er per woning nodig zijn. Parkeren moet het liefst op eigen terrein. Dit is een belangrijk punt voor ons om medewerking te verlenen aan uw verzoek. Kunt u niet voldoende parkeerplaatsen maken op eigen terrein, dan vragen wij u om daarvoor een goede uitleg te geven.
- Groen in het openbaar gebied vindt de gemeente belangrijk. Heeft het plan hier invloed op, dan zal hier rekening mee worden gehouden en dus worden onderbouwd in het plan.

Bijlage 2

100-dagenprincipe

De versnelde procedure is als volgt opgebouwd.

Intentieovereenkomst

Voorafgaand aan de 100 dagen wordt met de initiatiefnemer een intentieovereenkomst gesloten. Daarin worden afspraken vastgelegd over hoe de 100 dagen worden ingericht, welke planning hierbij hoort, wat het programma is, welke randvoorwaarden voor het plangebied van toepassing zijn, hoe gemaakte kosten worden verdeeld, wat na afronding van de 100 dagen gaat gebeuren enz. Na ondertekening van de overeenkomst starten de 100 dagen.

Programma van eisen definiëren (1^e maand)

In deze stap stellen partijen het programma van eisen verder scherp. Tijdens de startbijeenkomst bespreekt de projectgroep de volgende onderwerpen inhoudelijk:

- Contouren van het plangebied
- Stedenbouwkundig kader
- Financiële kader
- Belemmeringen (zoals kabels en leidingen, externe veiligheidscontouren, vliegzones, geluidszones, invloedsgebieden etc).
- Randvoorwaarden duurzaamheid/groen/water/overig beleid
- Woningaantallen en -typologie (indicatie koop- en huurprijzen, doelgroepen)
- Overig functioneel programma
- Parkeernorm
- Uitleg en keuze van de omgevingsvisie
- Planning van de realisatie (sloop, verplaatsing huidige functie, start bouw)

Ruimtelijke en financiële verkenning (2^e maand)

In deze stap stellen partijen een VO(voorlopig ontwerp) bouwplan en VO inrichtingsplan op. Tevens wordt een indicatie gemaakt van de exploitatiebijdrage, fondsafdrachten en indien nodig een globale kostenopzet van eventuele kosten van bouw- en woonrijpmaken. Er wordt een indicatie afgegeven van de benodigde RO-procedure.

Juridische en communicatieve verkenning (3^e maand)

In deze stap stellen partijen de vervolgovereenkomst op hoofdlijnen op (incl. de eigendomssituatie). De initiatiefnemer bepaalt aan de hand van de participatienota hoe en wanneer de omgevingscan (burgerparticipatie) zal plaatsvinden en stelt een participatieplan op.

Afrondingsfase (4^e maand)

In deze stap stellen partijen een DO+ bouwplan (incl. architectuur) en inrichtingsplan (incl. parkeren, water, groen) vast. Tevens worden de ambities uit de omgevingsvisie en de RO-procedure vastgesteld. Hieruit stelt de projectgroep een Go/No Go vast. Indien sprake is van Go, dan worden alle afspraken inclusief een planning en de financiële afspraken over kostenverhaal in de vervolgovereenkomst opgenomen. Is er sprake van No Go dan leggen beide partijen dit schriftelijk vast. Aan de kant van de gemeente worden de resultaten aan het college ter besluitvorming voorgelegd.

Ondertekening van de vervolgovereenkomst

In de vorm van een koop-/realisatieovereenkomst bij grondeigendom gemeente. Bij grondeigendom initiatiefnemer zal sprake zijn van een anterieure overeenkomst.

Bijlage 3

Locaties WoningBouwImpuls (boven) en Luchen (onder)

