

Afdeling	: R&E - Algemeen	B&W-voorstel: DJ-2775606
Naam opsteller voorstel	: Harrie van den Berg h.vanden.berg@weert.nl, 0495575506	Zaaknummer: 2775592
Portefeuillehouder	: dr. T.J.J. (Thomas) van Gemert	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Voortgangsrapportage Versnellingsopgave Woningbouw.

Voorstel

Het vaststellen van de 1^e voortgangsrapportage Versnellingsopgave Woningbouw januari 2025.

Inleiding

Gemeente Weert wil groeien met 10% - 20% inwoners en wil daarbij haar rol als centrumgemeente kracht bijzetten. Om dit te bereiken wil gemeente Weert de woningbouwontwikkeling vergroten en versnellen. Concreet gezegd, is er behoefte om tot 2037 plannen uitvoerings- en marktklaar te hebben voor 6.000 woningen, waar dat er nu 800 zijn. De gemeente Weert zet in op de bouw van 375 woningen per jaar, een aanzienlijke verhoging ten opzichte van ons huidige tempo. Naast deze woningopgave wil Weert ca. 30 ha nieuwe bedrijventerreinen toevoegen en zijn zoekcriteria geformuleerd voor een tweetal energielandschappen. Want zonder energie geen nieuwe woningen en geen nieuw bedrijventerrein.

De gemeenteraad heeft op 12 juni 2024 € 3.000.000 beschikbaar gesteld voor de versnelling van de woningbouw, gekoppeld aan een aanpak voor drie jaar.

De voortgangsrapportage geeft per half jaar stand van zaken weer van de versnellingsopgave woningbouw inclusief een verantwoording van de bestede middelen.

Doel(en)

Het rapporteren van de voortgang op de versnellingsopgave woningbouw.

Resultaten

Halfjaarlijkse voortgangsrapportage op de versnellingsopgave woningbouw.

Activiteiten

Het opstellen van de voortgangsrapportage versnellingsopgave woningbouw.

Argumenten

Door het opstellen van de voortgangsrapportage wordt aan het college en de gemeenteraad de stand van zaken van versnellingsopgave woningbouw inzichtelijk gemaakt.

De voortgangsrapportage beschrijft de financiële stand van zaken en voortgang langs het drie sporenbeleid:

1. Van zachte naar harde plancapaciteit
2. Procesoptimalisatie
3. Toepassen instrumentarium en beleid

In te vullen door het B&W secretariaat:

- ☒ Akkoord
☐ Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
☐ Anders, nl.:

Beslissing d.d.: 04-02-2025

- ☐ Niet akkoord
☐ Gewijzigde versie

Nummer: 10

De secretaris,

Kanttelingen en risico's

Najaar 2024 is de organisatie van het versnellingssteam ingericht en heeft het team focus aangebracht op haar werkzaamheden te weten de gebiedsvisies en de versnellingsagenda. Dit wordt nu vertaald in een plan van aanpak, waarbij indien mogelijk gelijktijdig wordt verkend en ingezet op versnelling van bestaande projecten. Voor de gehele organisatie betekent dit anders werken en leren, terwijl huidige werkzaamheden en werkprocessen ook doorgaan. De voortgang van de versnellingsopgave is mede afhankelijk van het adaptieve vermogen van de organisatie.

De voorliggende voortgangsrapportage geeft de eerste resultaten weer van het versnellingssteam en haar activiteiten. Komende rapportages zullen verder inzoomen op de gebiedsvisies en de concrete resultaten binnen de projecten.

De stand van zaken met betrekking tot de versnellingsagenda is separaat toegevoegd vanwege de geheimhoudingsplicht.

Financiële, personele en juridische gevolgen

De gemeenteraad heeft op 12-06-2024 € 3.000.000 beschikbaar gesteld voor de versnelling van de woningbouwopgave.

Deze besteding van deze middelen verloopt in tranches, die vooraf ter goedkeuring aan het college worden voorgelegd. In de voortgangsrapportage wordt verantwoording afgelegd van de bestede middelen.

Overleg gevoerd met*Intern:*

Steffen van der Wielen, senior planeconoom

Joyce Zeeuwen, teamleider projectbureau

Mark Hoeben, controller

Vivian Ingeveld, financieel consultant

Extern:

Niet van toepassing.

Participatie

Niet van toepassing.

Communicatie

Het collegebesluit met bijlage wordt na besluitvorming op de TILS-lijst geplaatst.

Planning

Halfjaarlijks (januari en juli).

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlage(n)

1. Voortgangsrapportage januari 2025

Voortgangsrapportage

Woningbouwversnelling

Januari 2025

Inhoud

1.	Versnellingsopgave	3
2.	Financiële stand van zaken	5
3.	Van zachte naar harde plancapaciteit	6
4.	Procesoptimalisatie	6
5.	Toepassen instrumentarium & beleid	7

1. Versnellingsopgave

Aanleiding

De gemeenteraad heeft op 12-06-2024 € 3.000.000 beschikbaar gesteld voor de versnelling van de woningbouwopgave. Deze besteding van deze middelen verloopt in tranches. Met het beschikbaar stellen van deze middelen is een intern versnellingsteam opgezet.

Deze voortgangsrapportage beschrijft de eerste resultaten van het versnellingsteam. De komende voortgangsrapportages zullen wij verder inzoomen op de voortgang van de gebiedsvisies en de concrete resultaten binnen de projecten. Met andere woorden wat hebben de acties vanuit het versnellingsteam concreet bijgedragen aan het verhogen van de woningbouwproductie.

Samenvatting periode juli - december 2024

In Q4 2024 is het versnellingsteam gestart met haar werkzaamheden. Om dit mogelijk te maken heeft het College in oktober 2024 de eerste tranche middelen ter grootte van € 720.000 beschikbaar gesteld. Het resterende budget van € 2.280.000 zal in tranches ter goedkeuring aan het College worden voorgelegd.

Conform het raadsvoorstel werkt het versnellingsteam langs 3 sporen:

- Spoor 1 Van zachte naar harde plancapaciteit
 - Opstellen versnellingsagenda
 - Voorbereiden projectopdrachten gebiedsvisies
- Spoor 2 Versnellen door betere interactie en samenwerking/ procesoptimalisatie
 - Inventariseren procesoptimalisatie initiatieven derden
- Spoor 3 Toepassen instrumentarium en beleid
 - Ondersteuning bij WVG voorstellen en eventuele aankopen
 - Initiëren om gebruik te maken van standaard overeenkomsten
 - Proactief meedenken bij opstellen woningbouwprojectenlijst

Voor sporen 1 en 2 geeft bijgevoegde Grotik tabel een indicatie van de verwachte risico's bij de verschillende onderdelen. In volgende voortgangsrapportages zullen wij dit verder verfijnen.

Uitleg kleuren:

- Groen : Geen risico
- Oranje : Gemiddeld risico
- Rood : Groot risico

	Geld	Risico	Organisatie	Tijd	Informatie	Kwaliteit
Van zachte naar harde plancapaciteit						
Versnellingsagenda	Oranje	Oranje	Oranje	Oranje	Oranje	Groen
Stedenbouwkundig plan Weerter Boulevard	Oranje	Rood	Rood	Rood	Oranje	Groen
Gebiedsvisie Boshoven West	Oranje	Rood	Rood	Rood	Oranje	Groen
Gebiedsvisie Spoorzone	Oranje	Oranje	Rood	Rood	Oranje	Groen
Gebiedsvisie Oostelijke Stadsentree	Oranje	Oranje	Oranje	Oranje	Oranje	Groen
Gebiedsvisie Roermondseweg Oost	Oranje	Oranje	Oranje	Oranje	Oranje	Groen
Procesoptimalisatie						
Optimaliseren werkprocessen	Groen	Oranje	Rood	Oranje	Oranje	Oranje
Introduceren parallel plannen	Groen	Groen	Oranje	Oranje	Oranje	Oranje
Opstellen plan van aanpak	Groen	Groen	Groen	Groen	Oranje	Oranje

Toelichting

1. Gebiedsvisie Boshoven West

Ontwikkelingen in het gebied liggen gevoelig, en vragen veel inzet vanuit de organisatie.

Beheersmaatregel: Inzetten op vroegtijdige participatie met omwonenden, bedrijven en stakeholders.

2. Gebiedsvisie Spoorzone

Visie is gekoppeld aan de visievorming Limburg Centraal met ontwikkelingen in de spoorzones van 5 andere gemeenten in Limburg. Onderlinge afstemming kost veel inzet vanuit de organisatie en de kans op vertraging is groot.

Beheersmaatregel: Daar waar mogelijk eigen visievorming versnellen en kansrijke projecten uitvoeren.

3. Gebiedsvisie Oostelijke Stadsentree

Het verkleuren van bedrijvigheid naar woningbouw is alleen mogelijk als de plannen voor de Weerter Boulevard en de Roermondseweg Oost worden gerealiseerd. Dit betekent dat de focus eerst bij deze gebieden ligt.

Beheersmaatregel: Indien blijkt dat er onvoldoende capaciteit beschikbaar is, dan zal gekeken worden naar prioritering van werkzaamheden en/of inhuur.

4. Optimaliseren werkprocessen

Het optimaliseren van de werkprocessen in combinatie met huidige werkzaamheden vraagt veel inzet van de organisatie.

Beheersmaatregel: Het actief meenemen van medewerkers bij de processen en inzetten van een extern organisatie adviesbureau.

Planning 1^e halfjaar 2025

In Q1 zullen de volgende werkzaamheden door de leden van het versnellingsteam verricht gaan worden:

- Van zachte naar harde plancapaciteit
 - Oppakken PRIO 1 projecten uit versnellingsagenda. Het resultaat hiervan is dat knelpunten binnen lopende projecten snel gesignaleerd worden, en onderbouwde keuzes voorgelegd zullen worden aan de bestuurlijk en ambtelijk opdrachtgever. Voor nieuwe projecten en/of ontwikkelingen is het resultaat dat kansrijke plannen sneller opgepakt gaan worden.
 - Vaststellen projectopdrachten gebiedsvisies Boshoven-West, Spoorzone, Oostelijke Stadsentree en Roermondseweg Oost door het College medio februari 2025.
 - Opstellen stedenbouwkundig plan Weerter Boulevard.
- Procesoptimalisatie
 - Voorstel indienen met lijnmanagement voor optimalisatie werkprocessen.
 - Introduceren parallel plannen bij de ontwikkeling van plannen. Parallel plannen betekent dat de diverse fases van een (bouw)project gelijktijdig en samenhangend worden uitgevoerd. Het resultaat is een kortere voorbereidingsperiode waardoor projecten eerder gerealiseerd worden.
 - Plan van aanpak met activiteiten en planning werkzaamheden versnellingsteam.
- Toepassen instrumentarium en beleid
 - Ondersteunen bij verwerving in WVG gebieden
 - Ondersteunen bij de opzet van standaardovereenkomsten
 - Onderzoeken subsidiemogelijkheden (Rijk, Provincie en regionaal)
 - Begeleiden bouw dashboard woningbouwprojectenlijst

2. Financiële stand van zaken

Bijgevoegd de stand van zaken per 31-12-2024

Goedgekeurd Budget	1 ^e Tranche	Realisatie 15-01-2025	Resterend budget 1 ^e tranche
€ 3.000.0000	€ 720.000	€ 150.000	€ 570.000

De 1^e tranche middelen ter grootte van € 720.000 zal worden ingezet voor de volgende zaken:

1. Personele bezetting versnellingsteam (eigen organisatie en inhuur)
2. Kosten voor de advisering van diverse thema's
3. Opstellen stedenbouwkundig plan Weerter Boulevard
4. Opstellen gebiedsvisies Boshoven-West, Spoorzone, Oostelijke Stadsentree en Roermondseweg-Oost

De realisatie tot en met 15 januari betreft met name 1 en 2, waarbij inbegrepen zijn de opdrachten voor de inhuur van de opgavemanager en de strategisch planeconoom/

adviseur ontwikkeling tot en met juni 2025.

In februari 2025 zal gestart worden met het stedenbouwkundig plan voor de Weerter Boulevard en de gebiedsvisies. Op dit moment wordt gewerkt aan de capaciteitsraming, dit zal de mede input zijn voor aanvraag van de 2^e tranche middelen. Naar verwachting zal deze aanvraag in februari of maart 2025 voorgelegd worden aan het College.

3. Spoor 1: Van zachte naar harde plancapaciteit

- **Versnellingsagenda**

De versnellingsagenda is op 17 december 2024 vastgesteld door het College. Doel van deze agenda is om focus en prioriteit aan te brengen voor zowel het versnellingsteam als de lijnorganisatie. Per ontwikkellocatie zijn keuzes en consequenties inzichtelijk gemaakt en wie welke rol hierbij heeft. In Q1 gaat het versnellingsteam hiermee aan de slag.

- **Gebiedsvisies**

Het opstellen van 4 gebiedsvisies (Boshoven-West, Spoorzone, Oostelijke Stadsentree, Roermondseweg Oost) en het stedenbouwkundig plan van de Weerter Boulevard zijn essentieel voor het realiseren van de versnellingsopgave op (middel)lange termijn.

- De projectopdrachten voor Boshoven-West, Oostelijke Stadsentree, Roermondseweg Oost zullen eind januari geagendeerd worden in de stuurgroep woningbouwversnelling, de vaststelling door het college is voorzien uiterlijk medio februari 2025.
- Afhankelijk van de opgave en beschikbaarheid van externe adviseurs zullen deze gebiedsvisies in de 2^e helft van 2025 aan de gemeenteraad voorgelegd worden.
- Vanwege de complexiteit en lange doorlooptijd zal de project-/bestuursopdracht Spoorzone zal separaat ingebracht worden. De trekker van deze visie is de strategisch adviseur Ruimte.

4. Spoor 2: Procesoptimalisatie

Het optimaliseren van processen geeft de organisatie een betere focus en zorgt ervoor dat capaciteit op een betere manier wordt ingezet.

De opgavemanager versnelling woningbouw is samen met de teamleiders Projectbureau en Economie & Ruimte in de lead om met nieuwe voorstellen te komen. Voorstellen zijn mede gebaseerd op werkwijzen van andere gemeenten die werken aan de versnellingsopgave.

In de stuurgroep van februari 2024 zal deze beoogde aanpak besproken worden. Vervolgens zal de werkwijze aan het college gepresenteerd worden en waar nodig ter besluitvorming aan het College voorgelegd worden. Implementatie van de nieuwe werkwijze vanaf Q2 2025.

5. Spoor 3: Toepassen instrumentarium & beleid

Het inzetten van instrumentarium en beleid is ook essentieel voor het realiseren van de versnellingsopgave zowel voor de korte als middellange termijn. Hierbij valt te denken aan:

1. Gebruikmaken van standaard intentie- en anterieure overeenkomsten met voldoende flexibiliteit voor maatwerk
2. Inzetten van landelijke, provinciale en regionale subsidies om de haalbaarheid van plannen mogelijk te maken
3. Kostenverhaal
4. Gebruikmaken van Wet Voorkeursrecht (WVG) op strategische grondlocaties
5. Eenduidige woningbouwprojectenlijst
6. Afsprakenkader voor de woningbouwprogrammering op stads-, gebieds- en projectniveau
7. Geactualiseerde parkeernota

Ad 4

Vanuit het versnellingsteam is actief meegewerkt aan de totstandkoming van de raads- en collegevoorstellen voor de gebieden Boshoven-West, Hulsterdijk, Weerter Boulevard en Roermondseweg-Oost.

Met het team Vastgoed & Grondzaken zal de komende periode nauw opgetrokken worden bij eventuele verwerving van percelen.

Ad 5

Een eenduidige woningbouwlijst is cruciaal voor de monitoring van de woningbouwversnelling. Binnen de organisatie zijn op dit moment meerdere lijsten in omloop. De opgavemanager is betrokken bij de totstandkoming van een eenduidige lijst. De beleidsmedewerker Wonen is hierbij in lead en zal verantwoordelijk worden gemaakt voor het onderhouden. Vanuit het versnellingsbudget zijn middelen beschikbaar om een dashboard hiervoor te bouwen.