



Afdeling	: R&E - Algemeen	B&W-voorstel:
Naam opsteller voorstel	: Harrie van den Berg	DJ-2933675
Portefeuillehouder	: h.vanden.berg@weert.nl, 0495575506	Zaaknummer:
		2933667
		Publicatie:
		Openbaar

Onderwerp

Voortgangsrapportage Versnellingsopgave Woningbouw.

Voorstel

Het vaststellen van de 2de voortgangsrapportage Versnellingsopgave Woningbouw juli 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. Versnellen door betere interactie en samenwerking
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.: 08-07-25

☐ Niet akkoord
☐ Gewijzigde versie
 Nummer: 26

De secretaris,

Kanttekeningen en risico's

Najaar 2024 is de organisatie van het versnellingsteam ingericht en heeft het team focus aangebracht op haar werkzaamheden te weten de gebiedsvisies en de versnellingsagenda. Dit is vertaald in een plak van aanpak, waarbij gestart is met verkenning gelijktijdige 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 activiteiten en resultaten weer van de 1e helft van het jaar 2025.

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. De eerste tranche middelen ter grootte van € 720.000 is in oktober 2024 beschikbaar gesteld. De tweede tranche middelen zal in juli 2025 voorgelegd worden aan het college.

Overleg gevoerd met

Intern:

Steffen van der Wielen, senior planeconoom

Bart Peelen, projectmanager

Roy Thijsen, strategisch adviseur Ruimte

Jeroen van Veen, concern controller

Mark Hoebe, controller

Vivian Ingeveld, financieel consultant

Extern:

██████████, procesbegeleider Fakton

procesbegeleider Procense

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)

20250626 Bijlage Voortgangsrapportage Versnellingsopgave

Woningbouw_2933667_2964345

Voortgangsrapportage

Woningbouwversnelling

Juli 2025

Inhoud

Inhoud	2
1. Versnellingsopgave	3
2. Spoor 1: Van zachte naar harde plancapaciteit	5
3. Spoor 2: Versnellen door betere interactie en samenwerking	9
4. Spoor 3: Toepassen instrumentarium & beleid	10
5. Financiële stand van zaken	12

1. Versnellingsopgave

Aanleiding

Halfjaarlijks wordt de gemeenteraad geïnformeerd over de voortgang van de woningbouwversnelling. De eerste voortgangsrapportage is februari 2025 gepresenteerd, onderliggend document betreft de tweede voortgangsrapportage en beschrijft de periode tot 1 juli 2025

De ambitie is om jaarlijks gemiddeld 375 nieuwe woningen toe te voegen tot een totaal van ca. 4.600 in 2037. Ten opzichte van de 250 woningen per jaar in het coalitieakkoord betekent dit dat de gemeente Weert meer woningbouwlocaties nodig heeft en lopende projecten versneld tot uitvoering gebracht moeten worden. Om aan de strategische keuzes uit de Omgevingsvisie en de woningbouwambitie van de gemeenteraad uitvoering te geven heeft de gemeenteraad op 4 november 2024 de Ruimtelijke Ontwikkelstrategie vastgesteld.

Managementsamenvatting periode januari 2025 - juni 2025

Conform het raadsvoorstel loopt de versnellingsopgave langs 3 sporen:

- Spoor 1 Van zachte naar harde plancapaciteit
 - ☐ Aanpakken van projecten uit de versnellingsagenda
 - ☐ Opstellen gebiedsvisies
- Spoor 2 Versnellen door betere interactie en samenwerking
 - ☐ Markverkenning
 - ☐ Participatie
- Spoor 3 Toepassen instrumentarium en beleid
 - ☐ Vastgestelde beleidsdocumenten
 - ☐ Beleidsdocumenten in ontwikkeling
 - ☐ Standaardiseren van processen en contracten
 - ☐ Parallel plannen
 - ☐ Intakeproces
 - ☐ Woningbouwmonitor

De volgende doelen en resultaten zijn de afgelopen periode bereikt:

- Het borgen van € 1.400.000 aan gemeentelijke kostenverhaal
- Verhogen jaarlijkse woningbouwproductie conform onderstaande tabel

	2026	2027	2028	2029
1/1/2025	250	250	225	310
1/7/2025	250	300	330	450
Verschil	0	50	105	140

Risicoparagraaf

		Geld	Risico	Organisatie	Tijd	Informatie	Kwaliteit
Spoor 1							
1.1	Voortgang woningbouwprojecten	Oranje	Oranje	Oranje	Oranje	Oranje	Oranje
1.2	Voortgang gebiedsvisies	Oranje	Oranje	Oranje	Rood	Oranje	Oranje
Spoor 2							
2.1	Marktverkenning	Oranje	Oranje	Rood	Oranje	Oranje	Oranje
2.2	Participatie	Oranje	Oranje	Oranje	Oranje	Oranje	Oranje
Spoor 3							
3.1	Vaststellen beleidsdocumenten	Oranje	Oranje	Rood	Oranje	Oranje	Oranje
3.2	Standariseren contractdocumenten	Oranje	Oranje	Oranje	Oranje	Oranje	Oranje
3.3	Introduceren parallel plannen	Oranje	Oranje	Rood	Oranje	Oranje	Oranje
3.4	Intakeproces > 20 woningen	Oranje	Oranje	Rood	Oranje	Oranje	Oranje
3.5	Woningbouwmonitor	Oranje	Oranje	Rood	Oranje	Oranje	Oranje

Uitleg kleuren:

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

Toelichting op grote risico's

Ad 1.2 Voortgang gebiedsvisies tijd:

Bij het opstellen van de gebiedsvisies zijn er afhankelijkheden tussen visie uitwerking en vorm van participatie.

Beheersmaatregel: Per gebiedsvisie mate van participatie goed afstemmen.

Ad 2.1 Marktverkenning:

De gemeentelijke organisatie is intern gericht en heeft weinig ervaring met het betrekken van marktpartijen.

Beheersmaatregel: Pilot uitvoeren bij ontwikkeling van Hushovervelden en ervaringen organisatie breed delen.

Ad 3.1 Het vaststellen van beleidsdocumenten:

Het ontbreken van beleidsdocumenten heeft invloed de planning en programmering van woningbouwprojecten en gebiedsvisies.

Beheersmaatregel: Het goed informeren aan College en raadsleden wat de samenhang is van het betreffende beleidsdocument op de woningbouwversnelling.

Ad 3.3 Introduceren van parallel plannen:

Het introduceren van parallel plannen betekent een nieuwe werkwijze voor de organisatie.

Beheersmaatregel: het uitvoeren van 2 pilots om zo ervaring op te doen.

Ad 3.4 Intakeproces > 20 woningen:

De invoering van dit proces betekent een nieuwe werkwijze voor de organisatie.

Beheersmaatregel: Afspraken en proces goed borgen en monitoren door teamleiders

Ad 3.5 Woningbouwmonitor:

Het invoeren van de juiste gegevens en periodiek actualiseren is noodzakelijk om de monitor actueel te houden.

Beheersmaatregel: Senior beleidsmedewerker Wonen eindverantwoordelijk maken voor de inhoud en actualisatie.

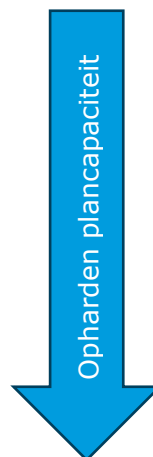
2. Spoor 1: Van zachte naar harde plancapaciteit

Om de doelstellingen versneld te halen is het met name nodig om de totale plancapaciteit te verhogen en om het aandeel harde plannen substantieel te verhogen. De huidige harde planvoorraad (gemeentelijk en niet gemeentelijk) wordt gemonitord, versnellingsmogelijkheden van deze plannen moeten inzichtelijk worden gemaakt en waar nodig/gewenst zal doeltreffende inzet gepleegd worden. De bestaande en nieuwe zachte plannen worden omgezet naar harde planvoorraad. Hiermee ontstaat haalbare plancapaciteit voor de middellange (2030) en lange termijn (2040 en verder). Om bekende zachte en nieuwe plannen tot uitvoerbare plannen te brengen, wordt eerst gewerkt aan het inzichtelijk krijgen van de haalbaarheid van deze plannen en het treffen van maatregelen om de haalbaarheid te vergroten (programma, kwaliteit, financiën, eventuele belemmeringen, kansen en risico's, analyse omgevingsactoren en -factoren, rolbepaling).

Voortgang woningbouwprojecten

De inzet van de versnellingsopgave is om sneller te zorgen voor meer harde plancapaciteit. Die harde plancapaciteit leidt immers tot de bouw van meer woningen. We spreken van harde plancapaciteit vanaf het vaststellen van een omgevingsplan door de raad (of het verlenen van een BOPA). In het proces van zachte naar harde plancapaciteit onderscheiden we een aantal stappen c.q. mijlpalen. In onderstaande tabel zijn deze stappen weergegeven.

	status plan of initiatief	code
zachte plancapaciteit	initiatief bekend bij de gemeente	Z12
	visie gemeente (versnellingsagenda)	Z11
	visie gemeente (gebiedspaspoort opgesteld)	Z10
	visie gemeente (opstellen gebiedsvisie)	Z9
	visie gemeente ((gebieds)ontwikkeling opgestart)	Z8
	intake - in behandeling	Z7
	intake - positief	Z6
	principe verzoek akkoord	Z5
	intentieovereenkomst (IOK)	Z4
	anterieure overeenkomst (AOK)	Z3
	omgevingsplan / BOPA in voorbereiding	Z2
	omgevingsplan / BOPA in procedure	Z1
harde plancapaciteit	omgevingsplan vastgesteld / BOPA verleend	H9
	beroep RVS	H8
	omgevingsplan onherroepelijk	H7
	omgevingsvergunning aangevraagd	H6
	omgevingsvergunning verleend	H5
	beroep rechtbank	H4
	omgevingsvergunning onherroepelijk	H3
	bouwtitel	H2
	in aanbouw	H1
	gereed / opgeleverd	Gerealiseerd



Om de voortgang van de projecten inzichtelijk te maken is op de volgende pagina een tabel opgenomen waarin de locaties uit de versnellingsagenda zijn opgenomen. De locaties waarover nog geen openbare besluiten zijn genomen, zijn niet bij naam genoemd maar aangeduid met een asterisk (*). De nummers corresponderen met de nummers uit de versnellingsagenda, welke bij raad bekend zijn. In de tabel is de aan de hand van bovengenoemde codes de status per 1-1-2025 opgenomen en de status per 1-7-2025. De locaties die in de groene tekst zijn weergegeven zijn in deze periode door inzet van de ambtelijke organisatie en de inzet van de versnellingsmiddelen dichterbij realisatie gekomen.

Nr.	Locatie	Aantal	1-1	1-7	Opmerkingen / mutaties
Binnenstad					
1.	*	PM	Z8	Z8	Door Projectbureau
2.	*	PM	Z8	Z8	Door Projectbureau
3.	*	36	Z11	Z11	
4.	Drehmanstraat	40	Z10	Z5	Principeakkoord max. 50 app.
5.	*	80	Z11	Z11	
6.	*	240	Z11	Z11	
7.	*	50	Z11	Z11	Gesprek eigenaar eind juni.
8.	*	24	Z7	Z2	Vergunning aangevraagd januari
Woonwijken					
1.	Boshoven-West	800	Z11	Z9	Gebiedsvisie Stadsuitbreiding W-N
2.	Stadsbruglocatie	100	Z4	Z8	Planproces herzien (= 'scenario 2')
3.	*	60	Z11	Z11	
4.	Hushovervelden	330	Z11	Z9	Gebiedsvisie Stadsuitbreiding W-N
5.	*	80	Z11	Z9	In gebiedsvisie Spoorzone
6.	*	300	Z11	Z11	Lange termijn
7.	*	70	Z11	Z7	Intake in juni
9.	't Zonnehuis	54	Z5	Z4	IOK sluiten in Q3 2025
10.	*	100	Z11	Z11	Door Projectbureau
11.	*	20	Z11	Z6	Projectleider aanwijzen
12.	Sportpark Sint Louis	76	Z8	Z8	Door Projectbureau
13.	*	80	Z11	Z9	In gebiedsvisie Spoorzone
14.	*	60	Z11	Z9	In gebiedsvisie Spoorzone
15.	*	80	Z11	Z9	In gebiedsvisie Spoorzone
16.	*	250	Z11	Z9	In gebiedsvisie Spoorzone
17.	*	150	Z11	Z9	In gebiedsvisie Spoorzone
18.	*	50	Z11	Z9	In gebiedsvisie Roermondseweg
19.	Horne Kwartier	616	Z4	Z2	AOK gesloten voor 689 woningen
20.	Drakesteyn	200	Z11	Z4	IOK voor max 350 woningen
21.	*	620	Z11	Z9	In gebiedsvisie Spoorzone
Dorpskernen					
1.	*	20	Z11	Z11	Lange termijn
2.	*	150	Z11	Z11	Zoekgebied (nog geen locatie)
3.	*	30	Z11	Z11	Lange termijn
4.	Jean Amentstraat	52	Z5	Z4	IOK gesloten
5.	*	30	Z11	Z11	Lange termijn
6.	Crixstraat	174	Z12	Z5	Principeakkoord ca. 80 woningen
Bedrijventerreinen					
1.	Weerter Boulevard	7 ha	Z11	Z9	Gebiedsvisie Roermondseweg
2.	Roermondseweg Oost	22 ha	Z11	Z9	Gebiedsvisie Roermondseweg
Energie landschappen					
1.	*		Z11	Z9	Gebiedsvisie Roermondseweg

Naast de projecten uit de versnellingsagenda wordt er aan de volgende woningbouwprojecten met meer dan 20 woningen gewerkt:

Nr.	Locatie	Aantal	1-1	1-7	Opmerkingen / mutaties
Nieuwe locaties					
1.	Geulenhof	30	Z12	Z5	
2.	Keent-Moesel Fase 0 Zevensprong	62	H9	H8	
3.	Keent-Moesel Fase 0 Johan Frisolaan	36	H9	H8	
4.	Keent-Moesel 1 Sint Jozefslaan Oost	140	Z8	Z5	
5.	Tromplaan	57	H3	H3	

Gebiedsvisies

De ontwikkeling van grootschalige nieuwe woon- en werkgebieden en energielandschappen begint met een aantal krachtige en breed gedragen gebiedsvisies. Dat voelt misschien niet als versnellen want met een gebiedsvisie bouwen we immers geen woningen of bedrijven. Het is echter wel een noodzakelijke en cruciale stap want op basis van de gebiedsvisies kan besluitvorming door de gemeenteraad plaatsvinden over de doorgang, de omvang en de definitieve rolneming (zoals bepaald in de Nota Grondbeleid) en investeringsbereidheid van de gemeente in lange termijnperspectief.

We hebben ervoor gekozen om meerdere veelomvattende gebiedsvisies gelijktijdig op te stellen. Dat vraagt erg veel inzet van de ambtelijke organisatie, en in de tweede helft van 2025, ook veel van het gemeentebestuur. Deze keuze is bewust gemaakt zodat we de onderlinge samenhang tussen de plannen kunnen bewaken en in 2026 ook voortvarend en integraal kunnen werken aan de benodigde wijzigingen van het omgevingsplan.

Voor de gebiedsvisies Boshoven West, Roermondseweg Oost en Weerter Boulevard is gewerkt aan de projectopdrachten, opstarten kern- en projectteams, aanbesteding en gunning en opdrachtverlening aan externe adviesbureaus.

De gebiedsvisie Spoorzone kent een andere opzet, daar is gekozen voor een bestuursopdracht. Het gebied Oostelijke Stadsentree wordt bij de uitwerking meegenomen in de werkzaamheden voor de gebiedsvisie Spoorzone, waarbij er een specifieke gebiedsvisie Oostelijke Stadsentree gemaakt wordt.

Planning gebiedsvisies

De gebiedsvisies Boshoven West, Roermondseweg Oost, Weerter Boulevard en Oostelijke Stadsentree zullen eind 2025 ter vaststelling in de gemeenteraad behandeld worden. De bestuursopdracht voor de Spoorzone zal naar verwachting begin 2026 ter vaststelling behandeld worden door de gemeenteraad.

3. Spoor 2: Versnellen door betere interactie en samenwerking

Vanuit spoor 2 wordt ingezet op:

- ☐ Marktverkenning
- ☐ Vroegtijdig inzetten van participatie

Ad 1 Marktverkenning

Het inzetten van marktpartijen is een randvoorwaarde om tot versnelling van de woningbouwproductie te komen. De afgelopen half jaar heeft de focus gelegen op sporen 1 en 3. De komende periode heeft het betrekken van de markt prioriteit door onderstaande activiteiten

1. Per gebiedsvisie zal de ontwikkelstrategie en daarmee de rol van marktpartijen beschreven worden.
2. Inspiratiesessie met marktpartijen over de Weerter woningbouwopgave.
3. Concrete uitwerking betrekken marktpartijen bij de ontwikkeling en realisatie van Hushovervelden.

Ad 2 Participatie

Het vroegtijdig inzetten van participatie vergroot het draagvlak onder betrokkenen. Bij de totstandkoming van de gebiedsvisies zal gestart worden met participatie. Per gebiedsvisie zal aan de hand van de locatie en beoogd programma een specifiek participatieplan opgesteld worden.

4. 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. De volgende (beleids)documenten zijn daarbij leidend:

- de Omgevingsvisie, vastgesteld d.d. 12 juni 2024;
- de Ruimtelijke Ontwikkelstrategie, vastgesteld d.d. 4 november 2024;
- de Versnellingsagenda 2025-2040, vastgesteld d.d. 17 december 2024;
- de Nota Grondbeleid 2025, vastgesteld d.d. december 2024;
- het Programma Groen Blauw, vastgesteld d.d. mei 2025.

De volgende (beleids)documenten worden momenteel nog opgesteld:

- het Ruimtelijk Kwaliteitskader;
- het Programma Volkshuisvesting;
- Parkeerkaders en Nota Parkeernormen Gemeente Weert;
- het Programma Kostenverhaal en Financiële bijdragen;

Aanvullend ontwikkelen we - waar nodig - instrumenten die ons helpen bij de versnellingsopgave.

Standaardiseren contractdocumenten

We hebben gestandaardiseerde documenten en rekenmodellen ontwikkeld die ons in staat stellen om sneller en concreter met nieuwe initiatieven van derden aan de slag te gaan. Dit betreft onder andere:

1. een model Intentieovereenkomst;
2. een model Plankostenscan (inclusief interne "Weertse" toets);
3. een model Anterieure overeenkomst;

De modellen bieden voldoende flexibiliteit voor maatwerk. In de eerste helft van 2025 zijn op basis hiervan de volgende projecten gecontracteerd:

1. Horne Kwartier (689 woningen);
2. Jean Amentstraat, Tungelroy (max. 59 woningen);
3. Drakesteyn (max. 350 woningen);
4. 't Zonnehuis Oppergelrestraat (54 woningen);

Hierbij is voor ca. € 1.400.000 aan gemeentelijke kostenverhaal geborgd.

Gebruik maken van parallel plannen

Het toepassen van parallel plannen helpt bij het versnellen van (woning)bouwprojecten. Er is een inspiratieworkshop gegeven aan alle betrokkenen binnen de organisatie. Tevens zijn 2 projecten (Hushovervelden en Drakensteyn) aangewezen als pilots. Met de opgedane kennis kan vervolgens deze werkwijze voor alle projecten geïntroduceerd worden.

Intakeproces woningbouwprojecten > 20 woningen

Tijdens de reguliere intake worden initiatieven van meer dan 20 woningen niet meer behandeld, deze worden doorgezet naar het intake-team woningbouwversnelling.

Het doel is het proces te verkorten en op een zakelijke manier de initiatieven te beoordelen. Het initiatief wordt vervolgens door een klein projectteam opgepakt (afhankelijk van capaciteit kan dit direct, of na 3/6/9 maanden).

Naast nieuwe initiatieven gaat de werkwijze ook gelden voor goedgekeurde principeverzoeken en lopende principeverzoeken zoals onder andere de Crixstraat, locatie Ray Prickers. Het is van belang om blijven monitoren op verbeteringen en het borgen van processen.

Woningbouw monitor

Het inzichtelijk hebben van enerzijds lopende projecten en anderzijds nieuwe ontwikkelingen en initiatieven is noodzakelijk om goede keuzes te maken op planning en prioritering van woningbouwproductie. Recentelijk is het woningbouwmonitorsysteem Juno aanschaf. De komende periode zal dit systeem geïmplementeerd worden.

5. Financiële stand van zaken

Bijgevoegd de stand van zaken per 01-07-2025

Goedgekeurd Budget	Toegekend 1 ^e Tranche	Realisatie tot 01-07-2025	Verplichtingen tot 01-07-2025
€ 3.000.0000	€ 720.000	€ 369.640	€ 280.000

Voor borging van werkzaamheden aan de woningbouwversnelling zal begin juli 2025 een tweede tranche middelen aan het College van B&W ter goedkeuring voorgelegd worden.