

Bijlage 1.

De 100 dagen aanpak

PROCES

Doel van de 100 dagen aanpak is om – aan de voorkant van het ontwikkelproces - met betrokken marktpartijen/eigenaren van de locaties sneller en effectiever samen te werken om versneld invulling te geven aan de kwantitatieve – en kwalitatieve woonopgaven en of realisatie of het in harde plannen krijgen van projecten voor 2030 tot de mogelijkheden behoort.

HOE?

Het samenbrengen door de gemeente van de energie bij de actieve marktpartijen om in 100 dagen samen aan tafel en gezamenlijk verkennen of er perspectief bestaat op versnelde realisatie. Per gebied /locatie werken de marktpartij(en) en gemeente samen aan één tafel in workshopverband (maximaal 4).

Bij de start worden gedeeld en/of bediscussieerd: de Per gebieds- of locatie identiteit, uitgangspunten woonprogramma, indicatief programma overige wenselijke sociaal-maatschappelijke functies en (het belangrijkste) vigerend beleid.

Er wordt intensief, sneller en effectiever samengewerkt in een dynamisch proces vanuit betrokkenheid, transparantie, vertrouwen en gezamenlijk belang.

Vanaf de start zijn o.a. de experts van (externe) stedenbouw en landschap vaste leden van het projectteam.

Gezamenlijk worden de kansen en risico's in beeld gebracht en kaders bepaald waarbinnen we gaan werken.

Bij de gemeente wordt de standaardisering van de nieuwe werkwijze opgezet en geïmplementeerd in het proces.

Het is een proces van anders denken en anders doen, extra inspanningen van alle partijen, lef en ondernemerschap, focus, uithoudingsvermogen en vooral van delen en leren.

Start met het samenbrengen van marktpartij(en) en eigenaar/eigenaren per gebied of locatie. De regie ligt hiervoor bij de gemeente. Het Plan van aanpak wordt opgesteld door de gemeente en wordt gedeeld met de marktpartij(en).

Voor de verkenningsfase wordt een Letter of Intent (2 pagina's) gesloten tussen gemeente, marktpartij(en) c.q. eigenaren waarin o.a. is opgenomen dat het Gebiedsperspectief moet worden opgesteld op basis van zes verplichte onderdelen t.w.:

- 1) Ruimtelijke verkenning/globaal schetsontwerp.
In dit hoofdstuk worden de ruimtelijke aspecten behandeld, zoals de ligging in de stad, de historie van het gebied en het nieuwe stedenbouwkundig raamwerk.
- 2) Programma.
De percentages van de woningcategorieën worden als kader meegegeven. In het kader van de versnellingsopgave dient zowel de kwantitatieve- als de kwalitatieve behoefte te worden aangetoond; welke positieve bijdrage levert het programma aan de (bestuurlijke) ambities. In de verkenningsfase is het programma indicatief.

- 3) Partners in het proces.
In dit hoofdstuk wordt verkennend beschreven met welke partijen en partners (o.a. corporaties, buurtplatforms en investeerders) wordt samengewerkt en hoe het participatieproces wordt vormgegeven.
- 4) Proces.
Het voorgenomen proces wordt schematisch vertaald in tijd en inhoudelijke aspecten zoals producten en procedures.
- 5) Milieu en mobiliteit.
Naast een mobiliteitsplan, wordt voor milieu een scan (op hoofdlijnen) uitgevoerd en worden de resultaten hiervan opgenomen in dit hoofdstuk.
- 6) Maatschappelijke impact.
Dit onderdeel beschrijft de maatschappelijke impact van de ontwikkeling op zijn omgeving. Tevens worden de relevante kansen en risico's benoemd.

RESULTAAT

Een Gebiedsperspectief met globale kaderstelling, dat door de marktpartij(en) is opgesteld en duidelijkheid geeft of het plan daadwerkelijk versneld naar realisatie gebracht kan worden en een belangrijke bijdrage kan leveren aan de (woningbouw)opgave en ambities van de gemeente en haar huidige- en toekomstige bewoners.

Het gemeentelijk projectteam toetst het gebiedsperspectief op onder andere of de locatie daadwerkelijk bijdraagt aan de kwantitatieve- en kwalitatieve woonopgave en

Op basis van het toetsingsresultaat van het 'Gebiedsperspectief' wordt het vervolg van de versnellingslocatie bepaald in één van de volgende vier scenario's:

- 1) Ja voldoet, definitie-/haalbaarheidsstudie versneld starten.
Uitvoering van scenario 1 is een versneld traject (6 maanden) in workshopverband om te komen tot een haalbaar en wenselijk plan. Dit op basis van het afsluiten van een Intentieovereenkomst.
- 2) Nee tenzij, verkenningsfase met 2 maanden verlengd.
Invulling van scenario 2 betreft een periode van twee maanden voor de marktpartij(en) om de verkenning conform de gemeentelijke kaderstelling aan te passen. Daarna volgt een nieuwe afweging tussen de scenario's 1, 3 en 4.
- 3) Nee, definitie-/haalbaarheidsfase regulier planvormingstraject.
De uitvoering van scenario 3 betreft een regulier traject, waarbij wordt voorzien dat het opleveren dan wel in harde plannen hebben van de woningen niet realiseerbaar wordt geacht. Wel biedt het plan mogelijkheden om op lange termijn tot een haalbare en wenselijke ontwikkeling te komen. Daarom wordt gekozen voor een regulier traject.
- 4) Draagt voorlopig niet bij.
Het signaal wat vanuit scenario 4 wordt meegegeven is dat het realiseren dan wel in harde plannen hebben van de woningen in 2030 niet haalbaar wordt geacht. Hierbij wordt het tempo door marktwerking bepaald.

De Verkenningsfase wordt afgesloten met een bestuurlijk-/collegebesluit over de vervolgfase en de inhoudelijke motivering voor de scenariokeuze.

Marktpartij(en) wordt/worden schriftelijk geïnformeerd over het besluit, waarbij tevens de toetsresultaten worden bijgevoegd. De toetsresultaten worden in de vervolgfase(s) meegenomen in de verdere uitwerking van het plan.

Na een positief besluit over het starten van de definitie-/haalbaarheidsfase vindt een eerste informatiebijeenkomst plaats voor omwonenden, belanghebbenden en belangstellenden. Deze bijeenkomst wordt gezamenlijk georganiseerd door de marktpartij(en) en gemeente.