

Versnellen processen woningbouw

Welke maatregelen eerst?



Even voorstellen...



Hein Schouwenaars

- Rebel Group - Partner & Gebiedsontwikkelaar
- Gemeente Haarlem – Ontwikkelmanager a.i.
- Zayaz – Lid RvC

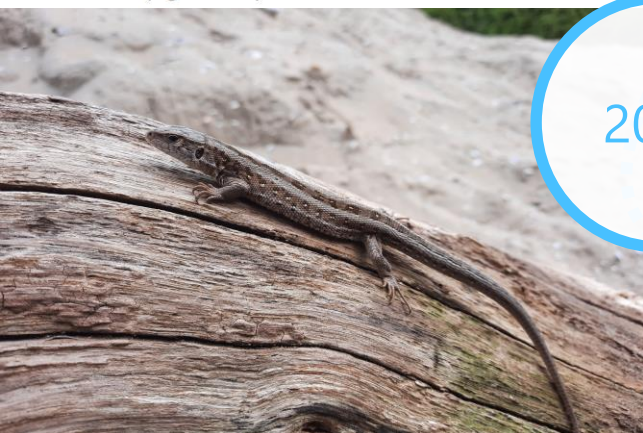




Castricum, 48 zorg/servicewoningen



Figuur 10. Scheur aanwezig in boom 3 (figuur 13).



Structuurvisie

2008

2012

Bestemmingsplan

2018

Koopovereenkomst

Omgevingsvergunning

2021

Stikstof: is realisatie van het plan wel mogelijk?

2020

2019

Discussie: past programma binnen bestemmingsplan?

2022

Bouw- en woonrijp maken

Wegnemen beroep bij RVS



Inhoud

1. Vraagstelling, aanpak, bronnen
2. Tien 'rode draden': oorzaken van traagheid
3. Analyse
4. Advies: Actieagenda Versnellen





1.

**Vraagstelling, aanpak,
bronnen**

Opdracht:

“Een rapport dat de bevindingen van beschikbare onderzoeken en adviestrajecten analyseert, hieruit de rode draden destilleert, en vervolgens conclusies en aanbevelingen afweegt en het rijk adviseert over te nemen acties.”



Verwerkte bronnen

3 rapporten + 3 interviews

- ▶ *Versnellen woningbouw; Onderzoek naar kansen voor versnellen van juridische bestemmingsplanprocedures.* **Stec Groep**, april 2022
- ▶ *Versnellen voorfase gebiedsontwikkeling: hoe dan? Lessen uit de praktijk.* **Site Urban Development** i.o.v. BZK, Aedes, G40, IPO, NEPROM, VNG, VNO-NCW, WoningbouwersNL, juni 2022
- ▶ *Voorjaarsrapportage 2022.* **Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties** (RVO), juni 2022
- ▶ *Versnellen woningbouwproductie door digitalisering en parametrisch ontwerpen;* **Rob Buren (VORM, Bouwlab) en Andreja Andrejevic (OMRT)**
- ▶ *Versnellen woningbouwproductie door conceptueel en industrieel bouwen, aan de hand van De Bouwstroom regio Eindhoven;* **Bas Sievers (Woonpartners), Jasper Ponte (Brink Groep).**
- ▶ *Versnellen woningbouwproductie door gelijkschakelen processen;* **Annius Hoornstra** (zelfstandig stads-en gebiedsontwikkelaar)



2.

Tien 'rode draden': oorzaken van traagheid

1. Personele capaciteit

Rode draden

- ▶ Analyse:
 - ▶ Kwantitatieve en kwalitatieve tekorten aan menskracht
 - ▶ Onder invloed van afbouw ambtelijke diensten tijdens economische crisis
 - ▶ Toenemende complexiteit van ruimtelijke vraagstukken
- ▶ Oplossingsrichtingen:
 - ▶ Opleiden en kennis delen
 - ▶ Flexpools, expertteams, regionaal samenwerken
 - ▶ Verbeteren arbeidsvoorwaarden
 - ▶ Invoering Omgevingswet gaat meer capaciteit vragen (in ieder geval tijdelijk)



2. Prioriteit

Rode draden

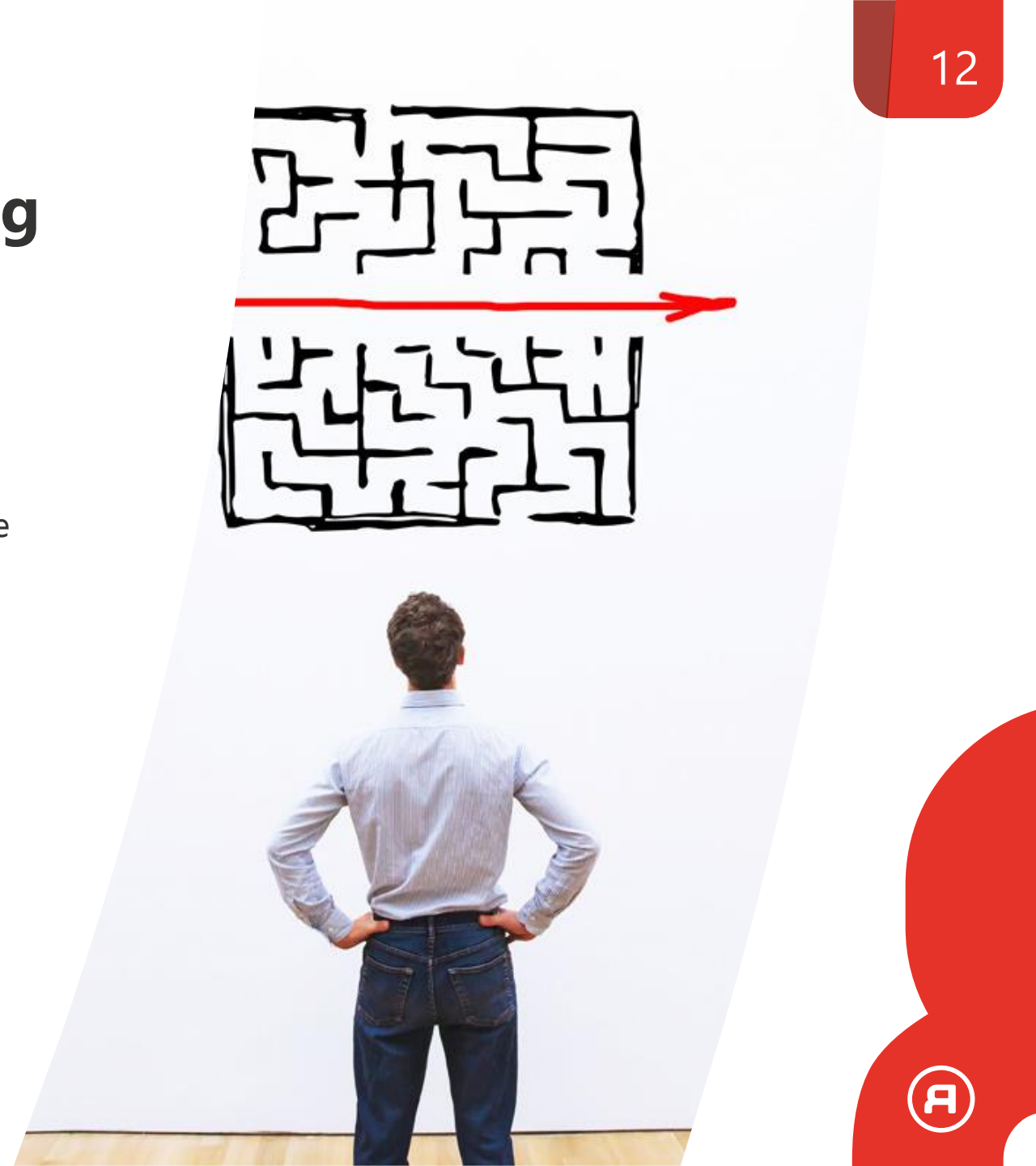
- ▶ Analyse:
 - ▶ Naast woningbouw liggen nog veel andere opgaven bij gemeente. De grote decentralisaties hebben groot beslag mensen en middelen.
 - ▶ Urgentie wordt niet overal even sterk gevoeld. Bovendien moet een bredere afweging worden gemaakt → meer claims op schaarse ruimte.
 - ▶ Gemeenten en partners hebben te veel projecten. Gebrek aan focus.
- ▶ Oplossingsrichtingen:
 - ▶ Prioriteer samen met markt en corporaties (stem inzet middelen, mensen en tijd af.)
 - ▶ Selecteer de belangrijkste locaties.



3. Project- en procesplanning

Rode draden

- ▶ Analyse:
 - ▶ Gebrekkige planning, veel vertragingen, 'onvoorziene' tegenvallers in de procedure
 - ▶ 'Bovenwettelijke' processtappen, terughoudende mandatering, micromanagement in de raad
 - ▶ Onvoldoende aansluiting bij het ritme van de politiek
 - ▶ Sectorale organisatie gemeentelijke apparaten
- ▶ Oplossingsrichtingen:
 - ▶ Beter risicomanagement en onderzoeksmanagement
 - ▶ Processen vereenvoudigen (mandaten)
 - ▶ Groter mandaat aan dedicated projectorganisaties



4. Kaders, beleidsleemtes

Rode draden

- ▶ Analyse:
 - ▶ Gemeentelijk beleid in sommige gevallen niet klaar voor grote woningbouwopgave
 - ▶ Stapeling van ambities, onvoldoende keuzes
 - ▶ Visievorming en stellen van kaders is tijdrovend
- ▶ Oplossingsrichtingen:
 - ▶ Landelijke of regionale beleidsstandaarden
 - ▶ Invullen beleidsvragen tussen strategie en project
 - ▶ Mengpaneel omgevingswet



5. Samenwerking, houding en gedrag

Rode draden

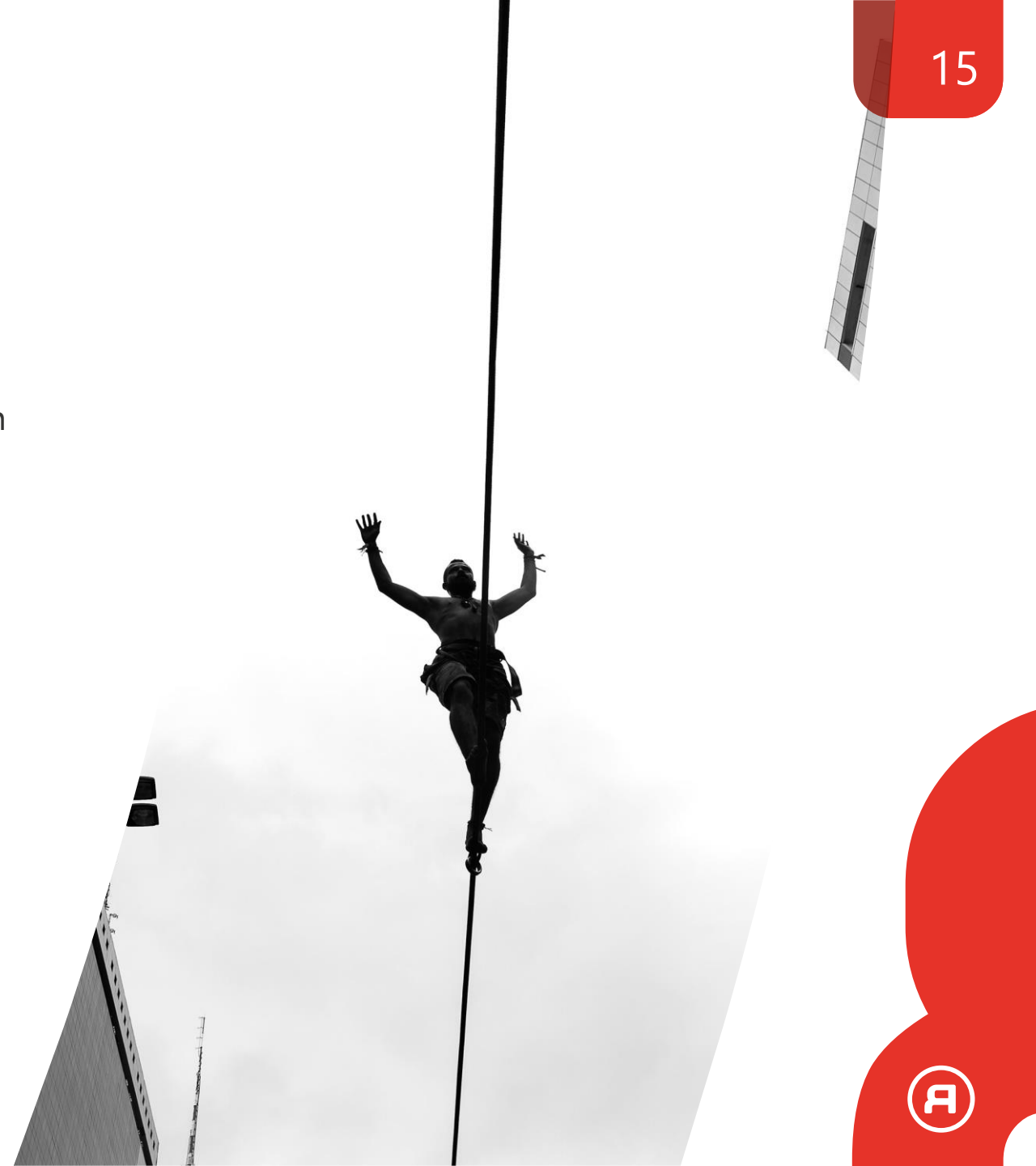
- ▶ Analyse:
 - ▶ Grote diversiteit aan actoren en belangen
 - ▶ Gebrekkig wederzijds begrip, maximaliseren eigen resultaat
 - ▶ Gebrek aan transparantie & vertrouwen
- ▶ Oplossingsrichtingen:
 - ▶ Technieken voor overbruggen van verschillen en 'dispute resolution'
 - ▶ Teambuilding en werken aan onderling vertrouwen
 - ▶ Cultuurverandering: samenwerken aan maatschappelijke doelen moet meer centraal staan



6. Omvangrijke onderzoeksopgave

Rode draden

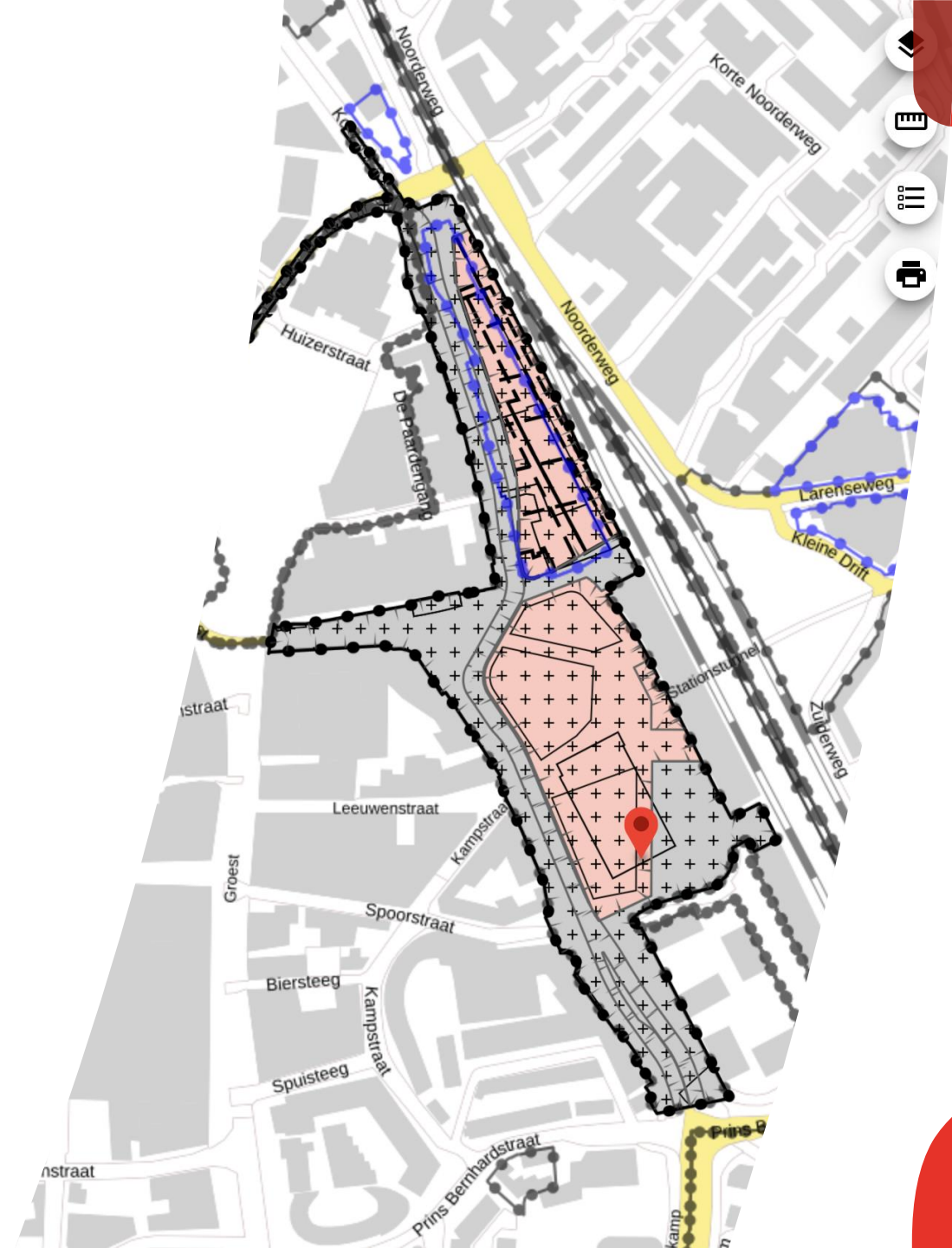
- ▶ Analyse:
 - ▶ Complexiteit van de ruimtelijke ordening uit zich in grotere onderzoeksopgave. Met name binnenstedelijk.
 - ▶ Goed aansturen van de onderzoeksopgave is van belang: gaat te vaak mis.
 - ▶ Fouten worden genadeloos afgestraft bij RvS.
- ▶ Oplossingsrichtingen:
 - ▶ Toepassen mengpaneel
 - ▶ Onderzoeken uitstellen of gefaseerd uitvoeren



7. RO Instrumenten en procedure

Rode draden

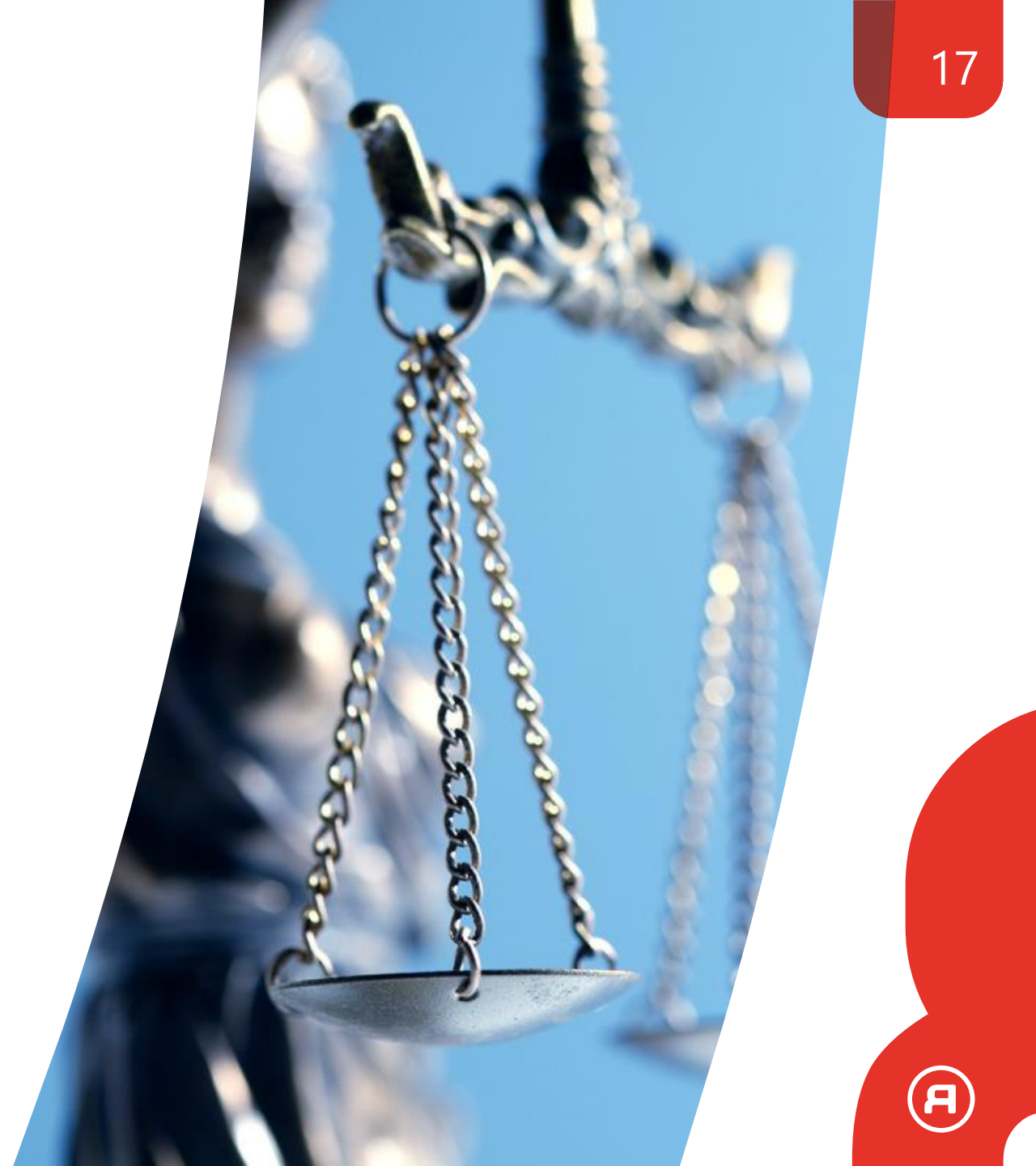
- ▶ Analyse:
 - ▶ De instrumenten en procedures zijn niet de belangrijkste bron van traagheid.
 - ▶ Maar processtappen in de procedures en besluitvorming dragen er wel aan bij.
 - ▶ Keuzes voor instrumenten en procedures zijn lang niet altijd optimaal.
- ▶ Oplossingsrichtingen:
 - ▶ Meer aandacht voor keuze van het juiste instrument en benutten van de mogelijkheden
 - ▶ Parallel schakelen processtappen en onderzoek
 - ▶ Actieve houding tov bezwaarmakers



8. Rechtbank en Raad van State

Rode draden

- ▶ Analyse:
 - ▶ Plannen komen steeds vaker bij Rechtbank en Raad van State.
 - ▶ Capaciteit onvoldoende, lange wachttijden voor dat zaken worden behandeld
- ▶ Oplossingsrichtingen:
 - ▶ Zoveel mogelijk coördineren van besluiten
 - ▶ Door onderhandelen om bezwaren weg te nemen, ook als beroep is ingediend
 - ▶ Uitbreiden capaciteit Rechtbanken / RvS



9. Systeemvraagstukken, afstemming sectorale wet- en regelgeving

Rode draden

- Analyse:
 - Groot aantal 'subsystemen' van wet- en regelgeving van toepassing op de woningbouwopgave
 - Europese wetten, regels, verdragen, die de woningbouwopgave raken. Anticiperen is gebrekkig (Stikstof, Aarhus, Didam)
- Oplossingsrichtingen:
 - Afstemmen van wet- en regelgeving
 - Meer nadruk op impactanalyse van Europese wet- en regelgeving, risicomanagement



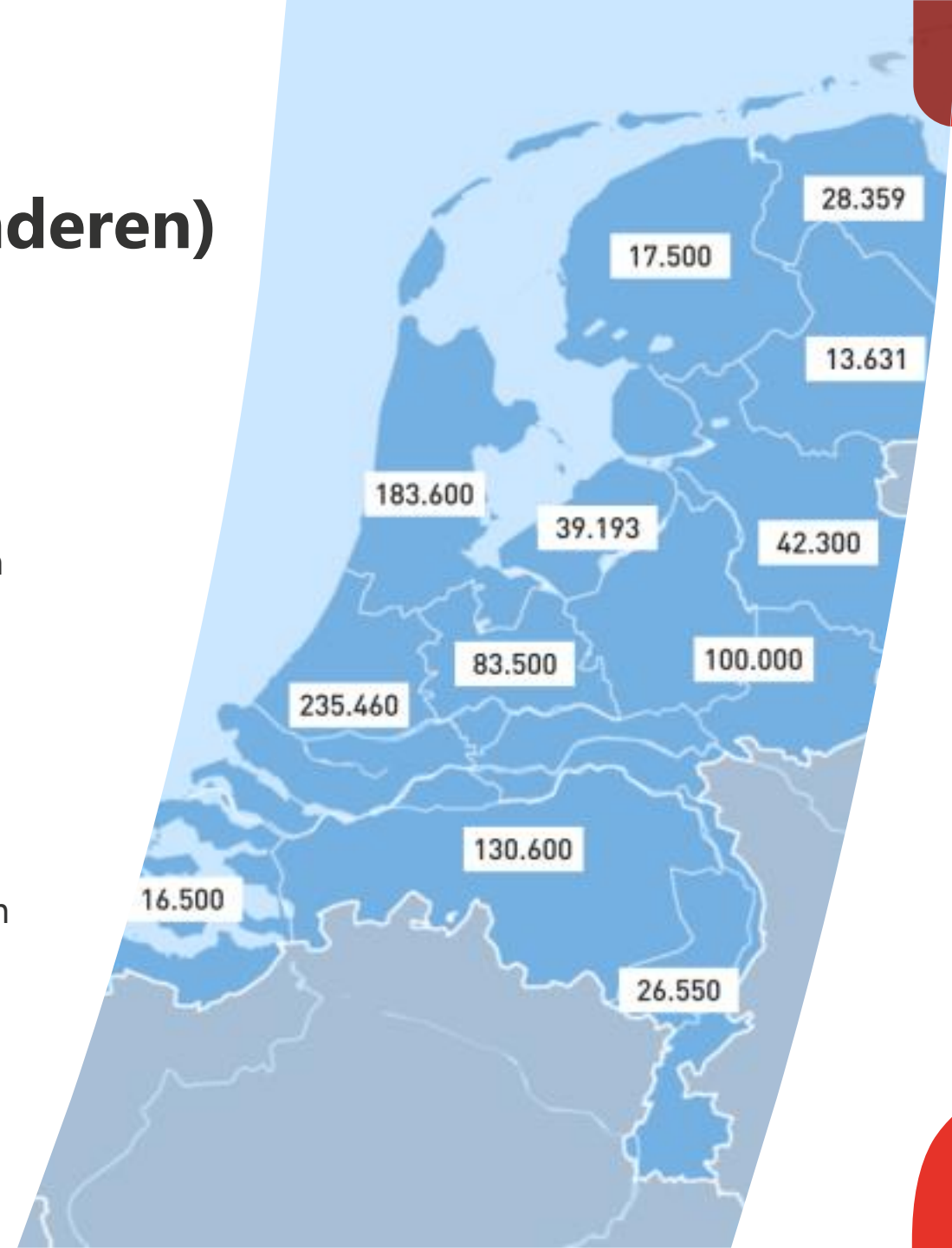
Bron: RTL Nieuws (2021)



10. Regie (door rijk, door anderen)

Rode draden

- ▶ Analyse:
 - ▶ Sterkere regie op de woningbouwopgave is een omslag in politiek denken
 - ▶ Noodzaak van regie wordt breed onderschreven
 - ▶ Regie betekent ook: monitoring, sanctioneren
- ▶ Oplossingsrichtingen:
 - ▶ Concrete en wederkerige prestatieafspraken
 - ▶ Meer consequenties bij te laat / te langzaam
 - ▶ Breng regionaal hinderfuncties in beeld en neem proactief weg
 - ▶ Sterkere regie op beschikbaarheid van grond door opzetten Rijksgrondbank





3.

Analyse

Fasen in het ontwikkelproces

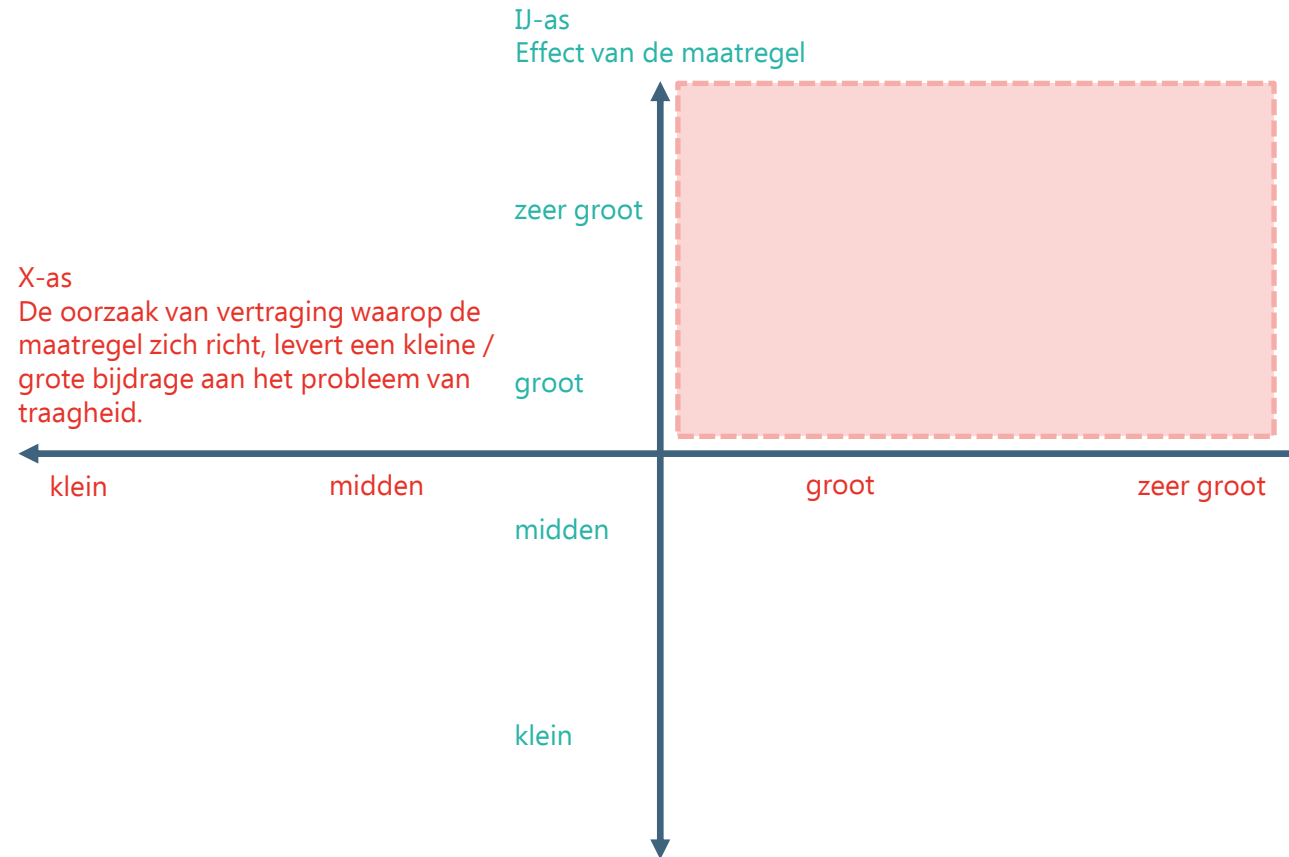


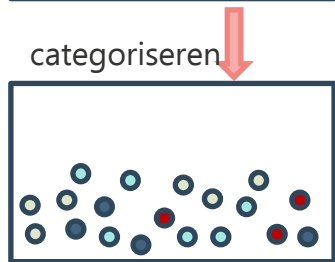
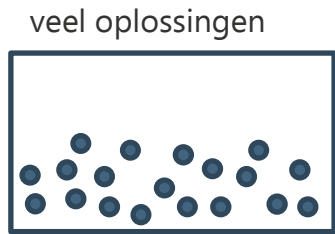
- Ontwikkelaar meldt zich met een locatie of gemeente neemt initiatief en ontwikkelt een plan voor een locatie
- Gemeente reageert in veel gevallen met een standaard werkwijze op een initiatief: kansrijk / niet kansrijk
- De kaders waaraan de ontwikkeling moet voldoen worden gevormd.
- Beleidsuitgangspunten worden toegespitst op de locatie en vertaald in toetsbare eisen aan het project.
- Producten:
 - Planuitwerkingskader
 - Gebiedspaspoort
 - SPVE
- Kostenverhaal: Anterieure Overeenkomst
- Haalbaarheidstoets
- Organiseren van de bouwtitel voor het project.
- Goede ruimtelijk ordening
- Mogelijke sporen:
 - Bestemmingsplan en vervolgens omgevingsvergunning
 - Omgevingsvergunning door middel van uitgebreide WABO-procedure
 - Coördinatieregeling.
- Alle werkzaamheden om de bouwplot beschikbaar te maken.
- Kabels en leidingentracés, compactstations, schakelkasten etc.
- Aanleg openbare ruimte
- Typisch in twee fasen:
 - Bouwrijp fase (voor realisatie van de woningen)
 - Woonrijp fase (na realisatie van de woningen)
- Het bouwen van het project
- Kenmerken van het project en de gebruikte bouwtechniek bepalen doorlooptijd.

Op welke fase(n) van het ontwikkeltraject grijpen maatregelen in?

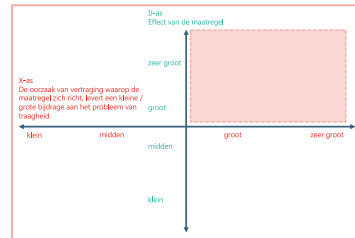
Categorie maatregelen	Initiatief fase	Kaderstellende fase	Bestemmings-plan e/o omgevings-vergunning	Beschikbaar maken locatie	Realisatie
Personele capaciteit	←	→	←	→	→
Prioriteren van inzet	←	→			
Project- en procesplanning	←	→	←	→	→
Het stellen van kaders	←	→			
Samenwerking, houding en gedrag	←	→			
Onderzoek		←	→		
RO-instrumenten		←	→		
Rechtbank en Raad van State			←	→	
Systeemvraagstukken, bredere / sectorale wet- en regelgeving		←	→		
Regie (door Rijk, door anderen)		←	→		

Waar moeten we ons op richten? (selectie van maatregelen)





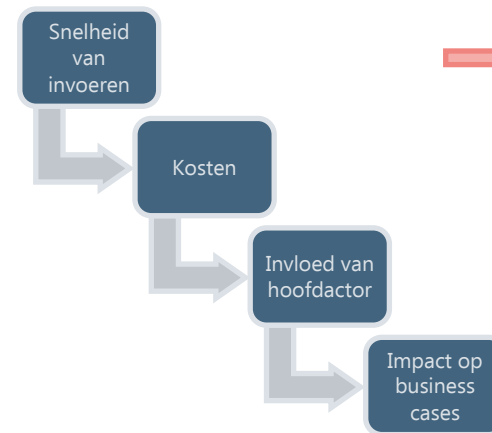
selecteren



Selecteer oplossingen die:

- Ingrijpen op een probleem dat veel vertraging veroorzaakt (Groot probleem?)
- Een aanzienlijk effect hebben in het oplossen van dat probleem (Effectieve oplossing?)

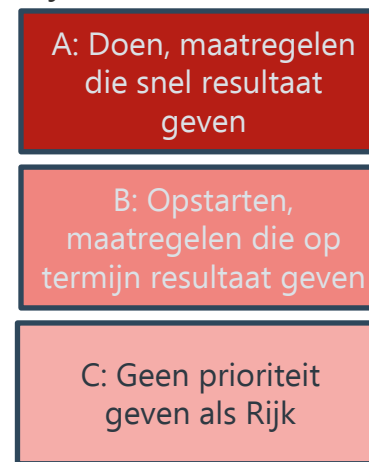
prioriteren



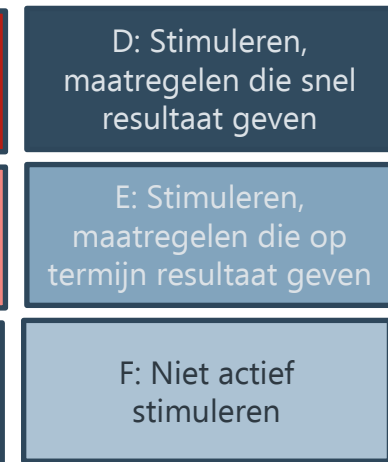
Samengevat in (hoofdstuk 4):

- Snel invoerbaar / resultaat?

Indien hoofdfactor = het Rijk



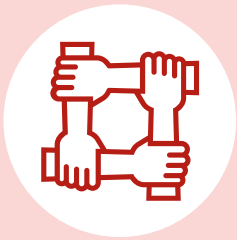
Indien hoofdfactor = andere partijen





4.

Advies:
Actieagenda Versnellen



Regie op de woningbouw

- Doorwerken van de regiefunctie van het rijk via provincies naar gemeenten
- Bevorderen en uitbouwen van wederkerigheid en onderlinge samenhang
- Blijvende inzet van financiële middelen en investeringen
- Een structureel sterkere positie van woningzoekenden in besluitvorming



Centraal expertisenetwerk

- Uniforme beleidsstandaarden en beleidsborging
- Ontwikkelen en documenteren van snelle werkwijzen en doorbraaktechnieken
- Opleiden en trainen van de sector
- Adviseren en demonstreren van effectieve en snelle procesarchitectuur



Huiswerkopgave voor het Rijk

- Aanpassingen in wet- en regelgeving
- Preventie van vertraging door toekomstige wet- en regelgeving
- Vergroot de capaciteit van de Raad van State
- Versterk de inzet van uitvoerende taken van het Rijk (mede) gericht op woningbouw (rijksgrondbank en rijksontwikkelbedrijf)



Innovatieve ontwikkelingen met versnellingspotentieel

- Investeren in nieuwe procesarchitectuur op basis van digitalisering en parametrisch ontwerpen
- Doorontwikkelen marktplaats voor vraag en aanbod van industrieel en conceptueel bouwen

Hein Schouwenaars

hein.schouwenaars@rebelgroup.com

Koos Seerden

koos.seerden@rho.nl

Damo Holt

damo.holt@rebelgroup.com

Leo Snel

leo.snel@rho.nl

Wijnhaven 23
3011 WH Rotterdam
Nederland
+31 10 275 59 90

info@rebelgroup.com
www.rebelgroup.com

