

**Planontwikkeling in 2 jaar (ipv 6-10) met tot 50% minder capaciteit**  
**Versnelling planproces door parallel plannen**

*Den Bosch, 20 november 2023*

**PLAN VAN  
AANPAK  
VERSNELLEN  
PROCESSEN EN  
PROCEDURES  
WONINGBOUW**

## Aanleiding

- September 2021: ronde tafel met ca. 20 directeuren stedelijke ontwikkeling met als onderwerp: *hoe de woningbouw te versnellen?*
- De uitkomst van het overleg verwerkt in een artikel dat is gepubliceerd.
- Opdracht BZK: planproces rigoureuus indikken en dat toetsen bij een aantal ontwikkelaars, corporaties en gemeenten.
- Uitkomst: #het kan! #hoe dan?
- BZK Publicatie Plan van Aanpak “*Versnellen Procedures Woningbouw*” 19 januari 2023



### Versnellen van processen en procedures voor woningbouw

Gemiddeld duurt de ontwikkeling van een woningbouwproject 10 jaar, maar er zijn ook voorbereiden van projecten die binnen 3 jaar worden gerealiseerd. Met het 'Plan van aanpak versnellen processen en procedures woningbouw' streven we naar het fors verkorten van deze doorlooptijd. Hiervoor moeten werkwijzen worden veranderd en moet meer rekening worden gehouden met het belang van woningzoekenden. Het BZK neemt regie door het maken van versnellingsafspraken in woerdoels, door met projecten versnelling te realiseren en door de inzet van versnellingstafels. Het plan van aanpak focust op de volgende vier thema's:



## Samenvatting uitkomst onderzoek, het kan, nu toetsen en verbeteren in de praktijk

- Door het planontwikkelingsproces maximaal parallel te plannen is het mogelijk om de **ontwikkelingstijd te verkorten van ca. zes naar ca. twee jaar.**
- Een grove berekening van de inschatting van de uren in een korter /intensiever proces is dat dit tot **50% minder inzet van mensen bij de gemeente, tot 30% bij de ontwikkelaar/woningcorporatie en tot 20% bij adviseurs.**
- Een zeer belangrijke bonus van het korte proces is dat **externe randvoorwaarden** (zoals de marktsituatie, wetgeving en politieke kleur) **minder volatiel** zijn. Dit vergroot de slagingskans van projecten aanzienlijk.
- Het effect is exponentieel als in het geheel parallel wordt ontwikkeld en niet op onderdelen.
- Afstappen van hoe we dingen nu doen vraagt om het ervaren van dat het anders kan en dat **moet je willen** en ervoor gaan!
- Aanpak toetsen en verbeteren in de praktijk bij projecten en gebieden met de steun van BZK

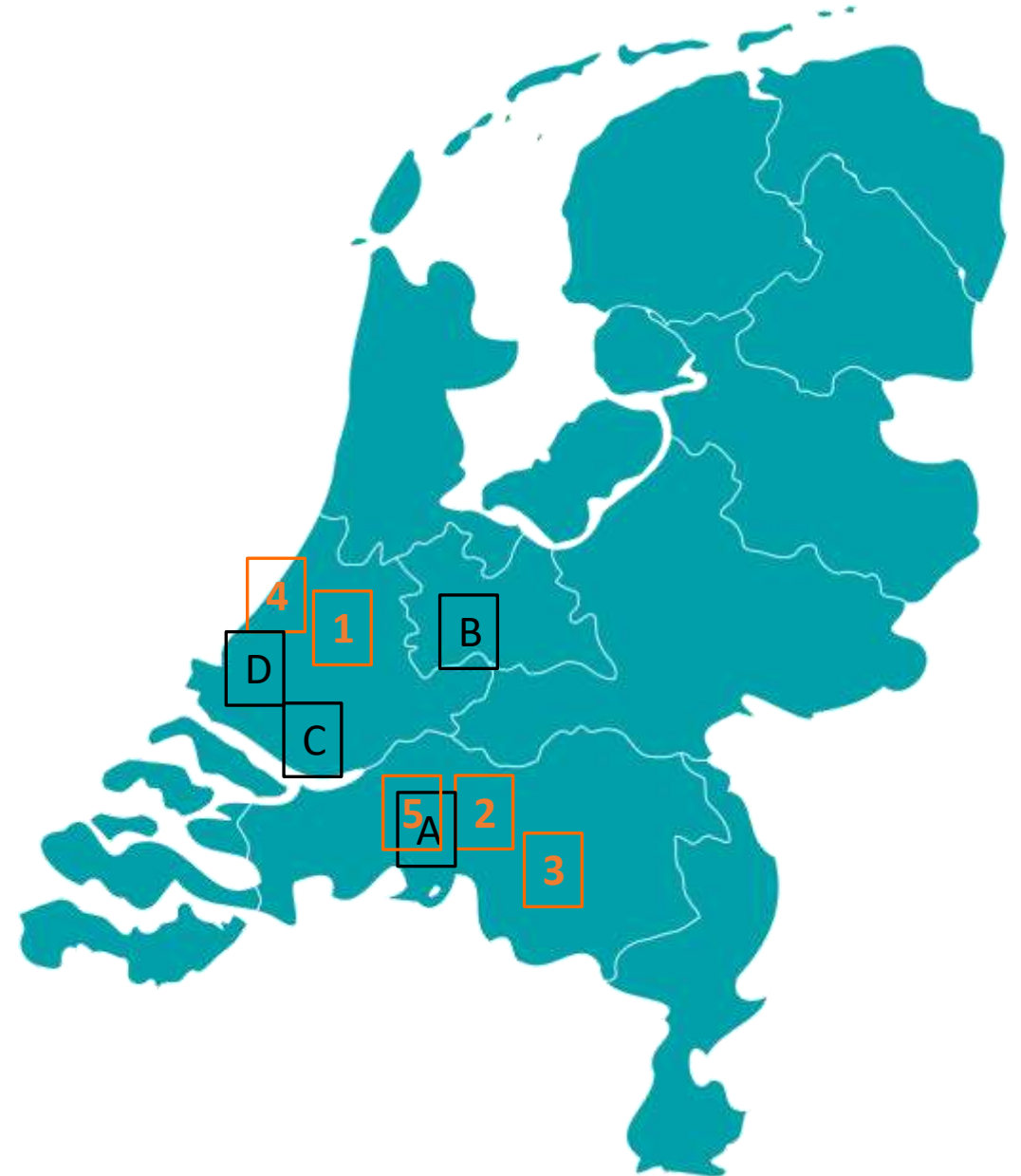
## Welke projecten en gebieden?

### Projecten

1. Alphen aan den Rijn
2. Den Bosch
3. Eindhoven
4. Sassenheim
5. (Tilburg)

### Gebieden (voorlopig)

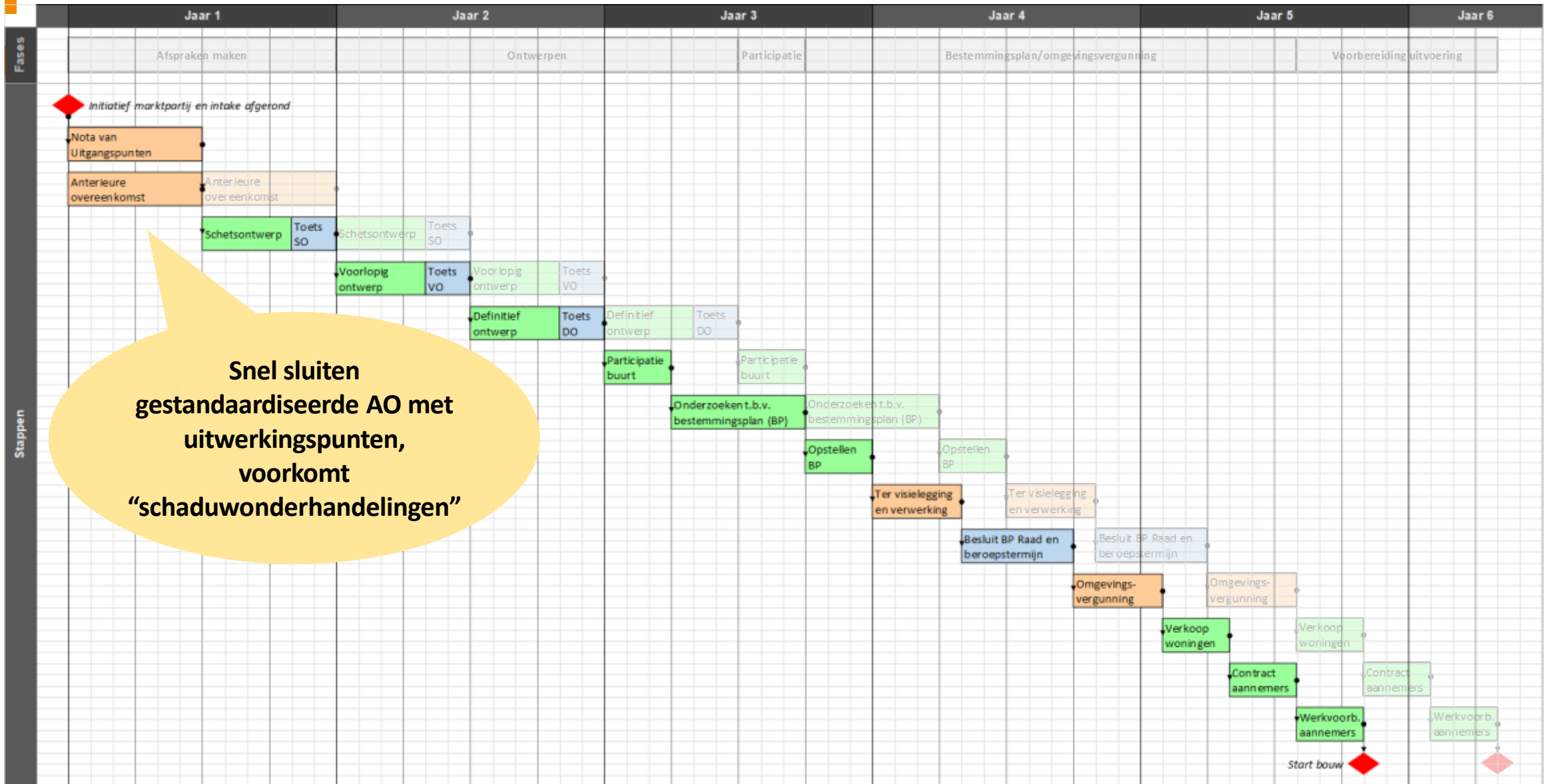
- A. Tilburg
- B. Utrecht
- C. Dordrecht
- D. Delft



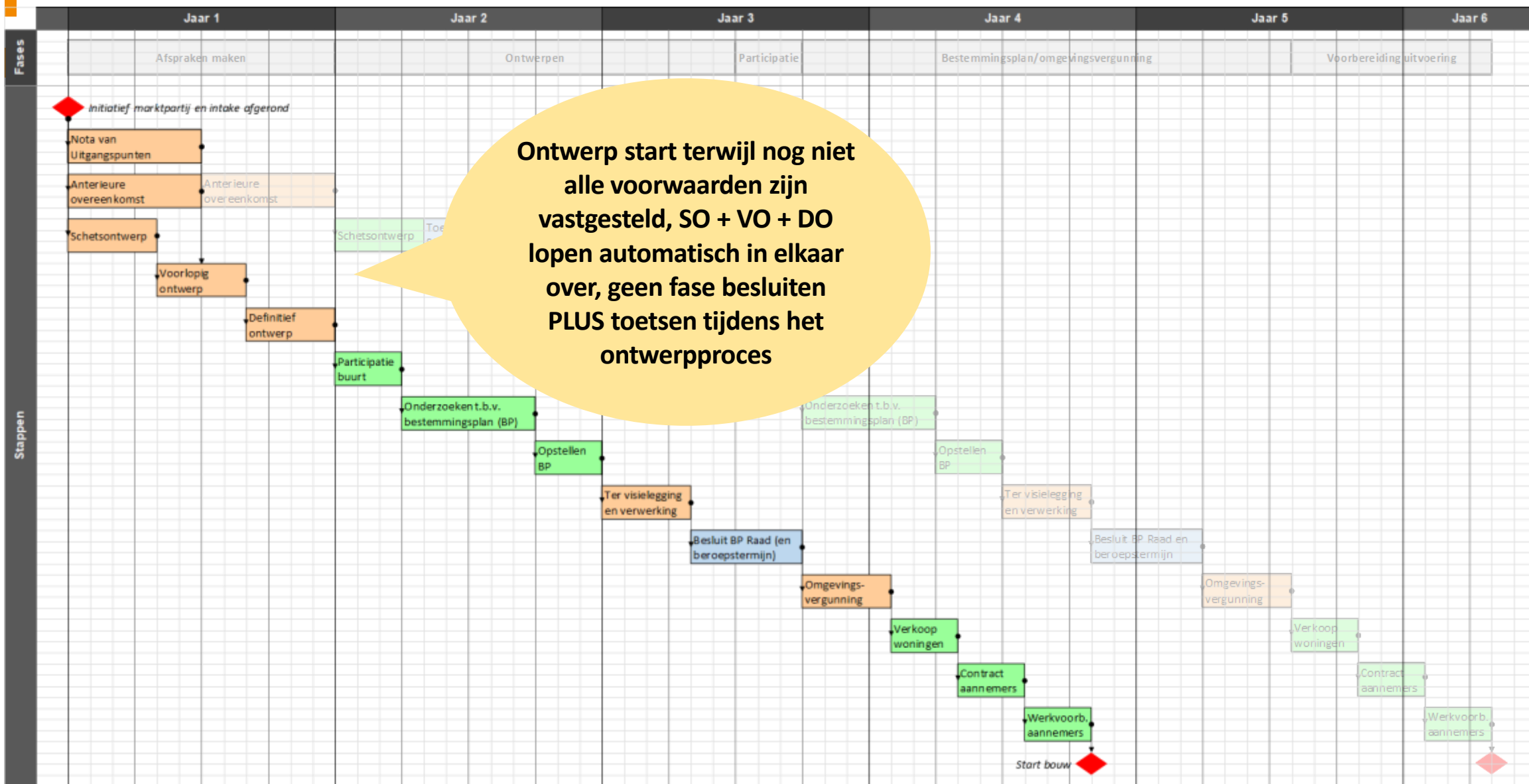
# Seriële planning = theoretische basis van de analyse



# PLUS AO PARALLEL

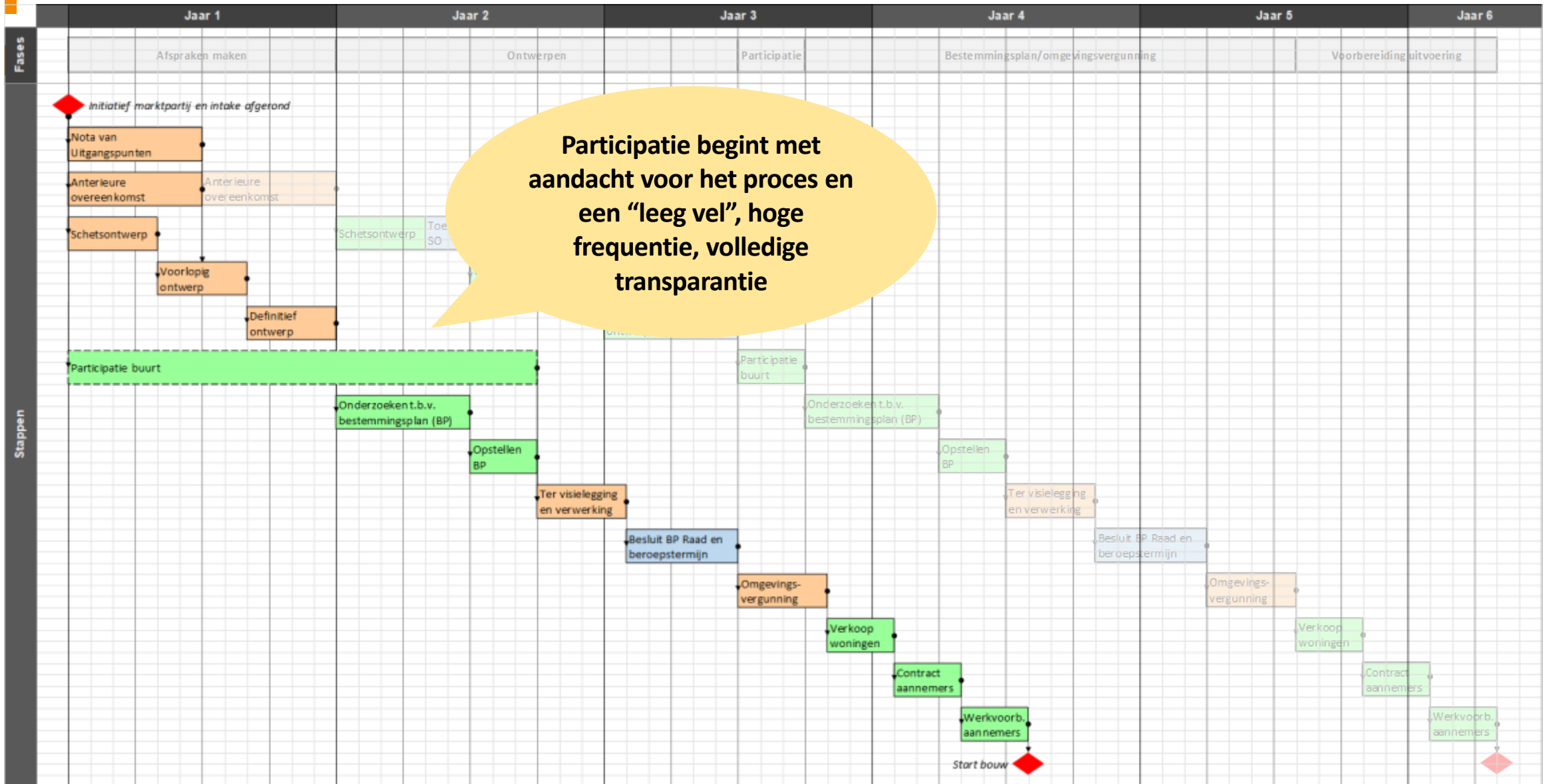


# PLUS ontwerp + TOETSEN PARALLEL



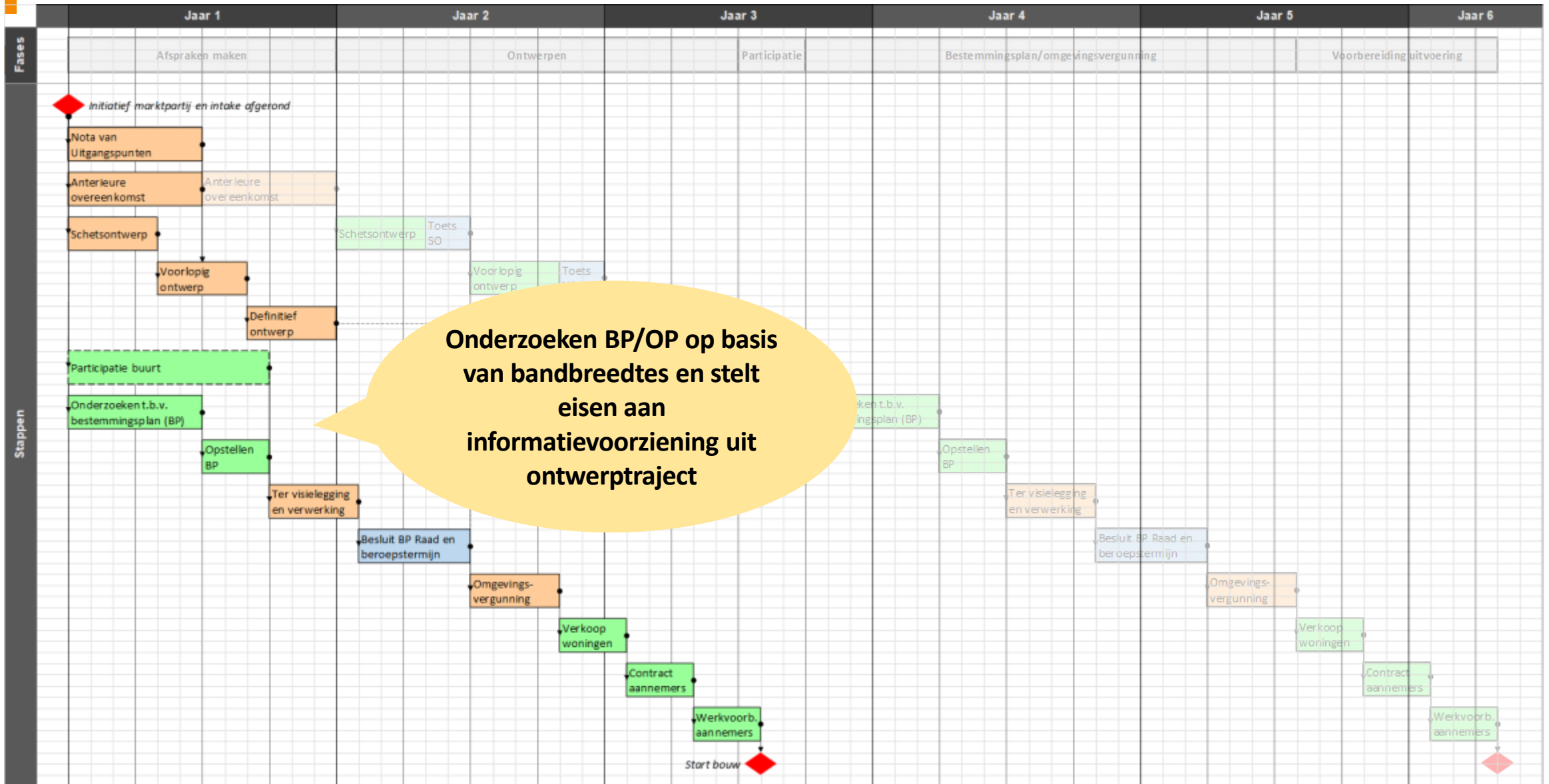
Ontwerp start terwijl nog niet alle voorwaarden zijn vastgesteld, SO + VO + DO lopen automatisch in elkaar over, geen fase besluiten PLUS toetsen tijdens het ontwerpproces

# PLUS PARTICIPATIE PARALLELE

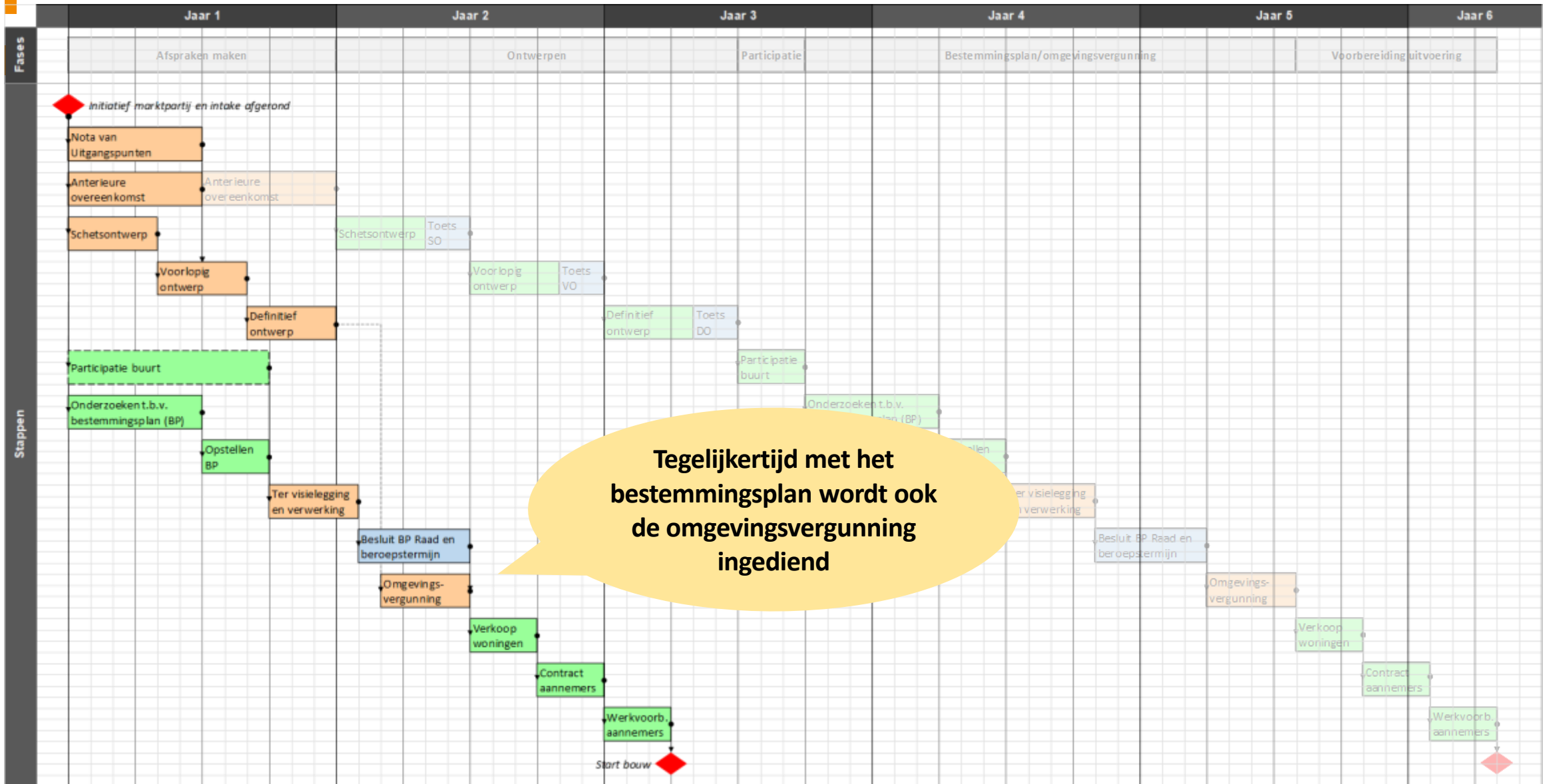




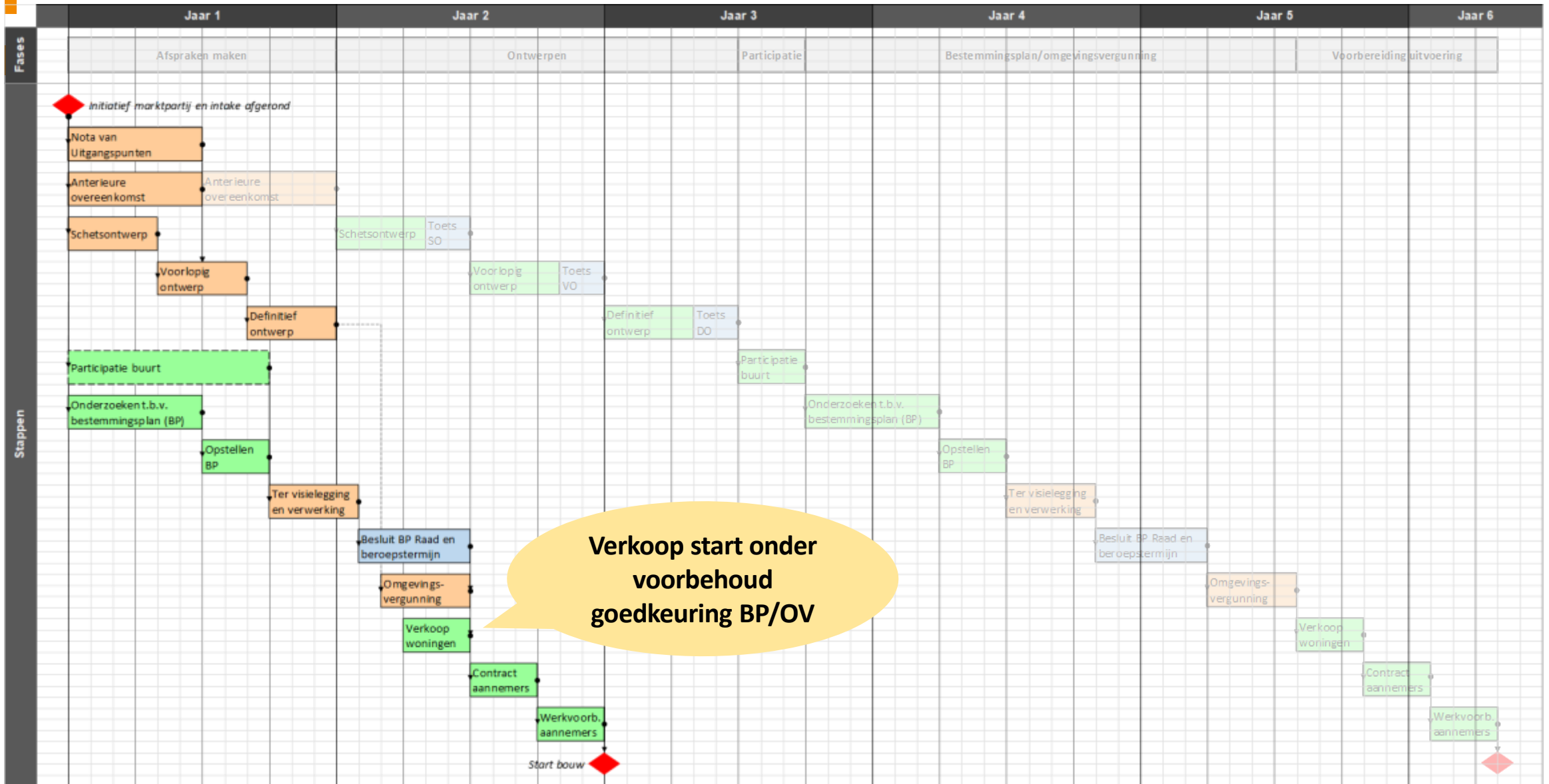
# PLUS BP PARALLEL



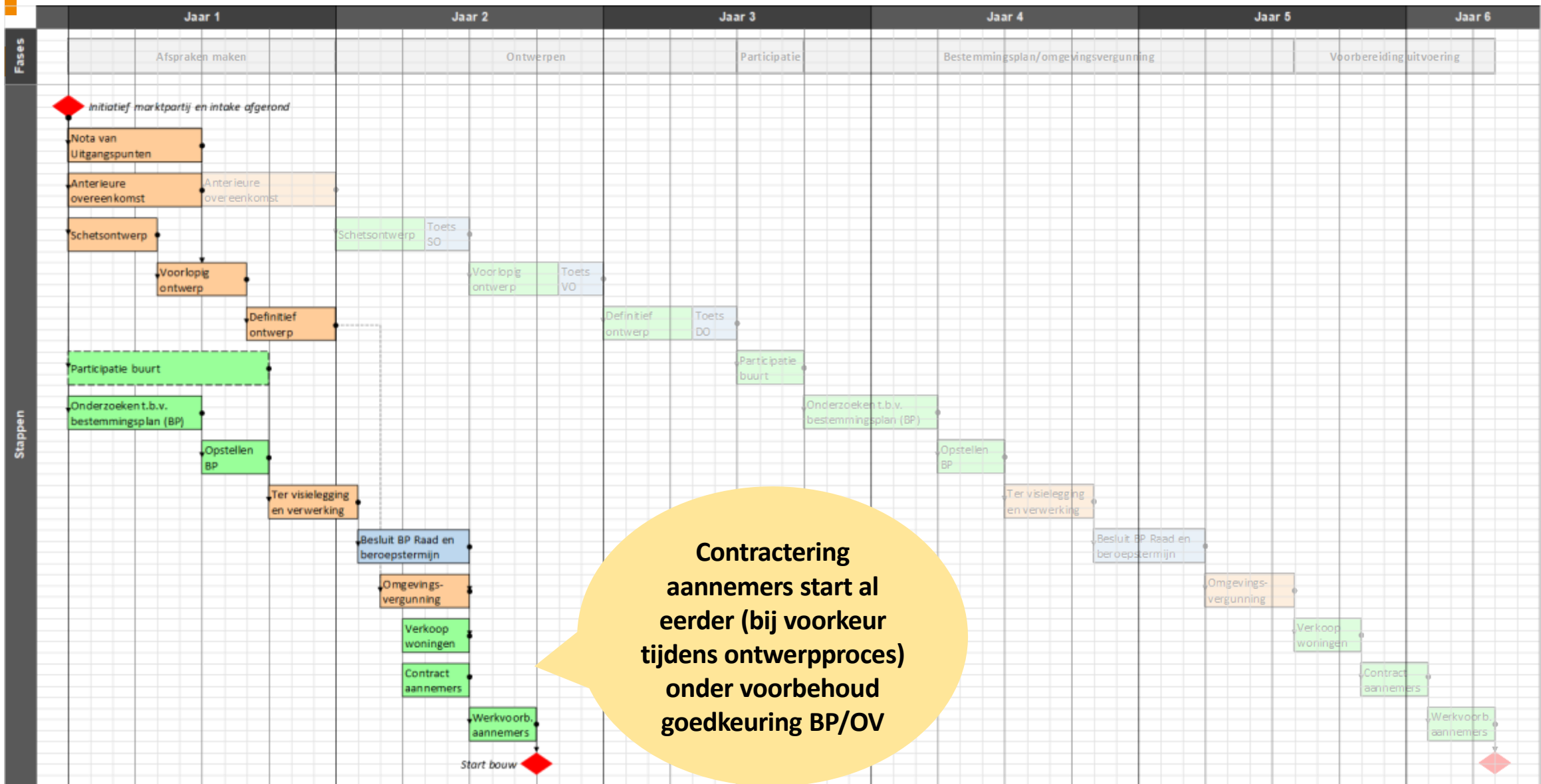
# PLUS Omgevingsvergunning PARALLELEL



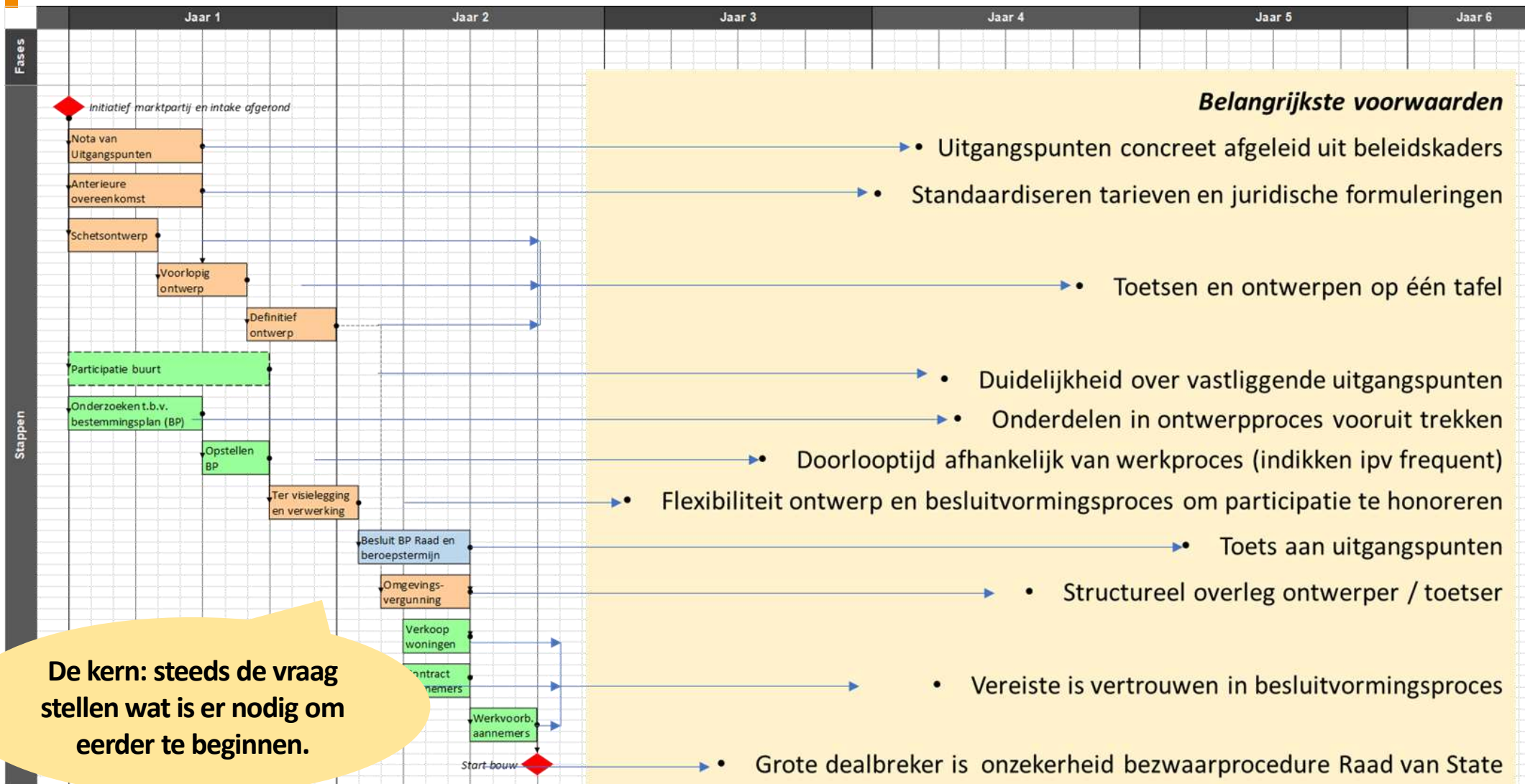
# PLUS VERKOOP PARALLEL



# PLUS Contract parallel = Volledig parallel

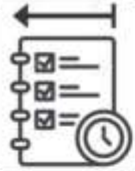


# Volledig parallelle planning definieert voorwaarden



# Wat vraagt dat van de organisatie van het proces?

## De 5 principes van de nieuwe werkwijze voor projecten en gebieden



- **Parallel Plannen** = Naar voren halen van deelprocessen en invulling geven aan de randvoorwaarden.



- **Geconcentreerd in de tijd gezamenlijk kortcyclisch werken**, met snelkookpansessies, waarbij capaciteit prioriteit is, gezamenlijke verantwoordelijkheid en aandacht voor de zachte kant.



- **Continu uitwisselen van informatie**, van tussenresultaten, verslagen van werksessies, de stand van het werkbudget, enzovoort. Dit om de planontwikkeling én het vertrouwen te ondersteunen



- **De besluitvormingsprocessen indikken**, met een ruim en duidelijk mandaat, korte escalatielijnen en continue (niet geformaliseerde) besluitvorming en een lichte toets op het einde.



- **Bij gebiedsontwikkelingen: Procesonderdelen zijn adaptief** en bewegen mee in de tijd met veranderingen in de markt en de maatschappij.

Projecten

Gebieden

# Het ontwikkelproces alvast verder uitgewerkt

## **Fase 1. Voorbereiding: Opstarten, voorbereidende werkzaamheden, het creëren van randvoorwaarden en het formuleren van uitgangspunten. Indicatieve onderdelen:**

- Precieze parallelle planning inclusief de planningsrisico's en de mitigerende maatregelen
- Kwalitatieve en kwantitatieve capaciteitsinzet in de tijd uitgewerkt
- Een inkoopstrategie van adviseurs
- Een open en gemeenschappelijke projectbegroting & budgetbewaking
- Een marktstrategie
- Analyse van relevante (planologische) documenten
- Nota van Uitgangspunten
- Open toegankelijke informatie
- Opstart van participatie
- Vastleggen escalatielijnen en doorlooptijden
- Mandaatafspraken
- Fysieke versnellingskamer

## **Fase 2. Ontwerp en besluit. Indicatieve onderdelen:**

- Z.s.m. sluiten anterieure overeenkomst
- Een steeds verder uitkristalliserend ruimtelijk en architectonisch ontwerp wordt continue getoetst
- Actieve participatie met als doel dat de omgeving ambassadeurs worden voor het plan
- Onderzoeken voor het omgevingsplan worden zo spoedig mogelijk opgestart
- Bij voorkeur een flexibel globaal omgevingsplan
- Plantoetsing voorafgaand aan het formele omgevingsvergunningsproces
- Een lichte toets en de finale besluitvorming

## **Fase 3. Uitvoering (al te starten in fase 1). Indicatieve onderdelen:**

- nutsbedrijven al in de beginfase coproducent maken en gezamenlijk sturen op prestaties, versnelling en opleveringen;
- Het contracteren van (onder)aannemers vroeg in het proces;
- Voor de vergunningverlening starten van de werkvoorbereiding;
- Het aanbesteden en uitvoeren van het bouwrijp maken;
- Het integreren van toetsing en controle in het ontwerpproces van uitvoerende werkzaamheden.

# Eerste opbrengsten / checklist voor nieuwe projecten



## 1. Parallel plannen als hoofdprincipe

- Een goede planning geeft handvatten voor het sturen op mijlpalen.
- Een analyse van de planning stelt ingesloten processtappen ter discussie. Dat alleen al levert zo een jaar versnelling op.
- Het kunnen overzien van planproces helpt bij het gericht inzetten van schaarse capaciteit.
- Onderdeel van de planning zijn ook activiteiten om risico's te mitigeren.
- Nu al nadenken over mogelijkheden om te starten met bouwrijpmaken voorafgaand aan de omgevingsvergunning.



## 2. Kortcyclisch werken

- De hele organisatie hoeft niet anders te werken, begin met een gemotiveerd TEAM in een project of gebied. Het team is bij voorkeur inclusief ontwikkelaar/aannemer/corporatie.
- Temporiseren kan ook als dat nodig is, bijvoorbeeld als snelheid op een bepaald moment ten koste gaat van kwaliteit.
- Kortcyclisch werken (scrummen) vraagt om te worden ingepland. De planning geeft aanknopingspunten welke onderdelen geschikt zijn om zo aan te pakken.
- Het maken van een omgevingsplan heeft standaard een lange doorlooptijd. Dit is niet nodig.



# Eerste opbrengsten / checklist voor nieuwe projecten



## 3. Open informatie delen

- Starten met parallel plannen is een goede aanleiding om de Raad vroeg in het proces te betrekken en mandaat op te halen voor een andere manier van werken. De potentiële berekende versnelling in de tijd is een relevant argument.
- Belangrijk om te checken of gemeente en markt dezelfde prioriteit geven aan de ontwikkeling.
- Een analyse van stakeholders geeft inzicht in hun potentiële betrokkenheid, met aandacht voor hun besluitvormingsprocedures (denk aan mandaat van RvC).
- Participatie met een leeg vel beginnen voorkomt bezwaren. Het vraagt misschien wel juist meer inzet van het projectteam dan inspraak op een schetsontwerp.
- Investeren in elkaar leren kennen schept de basis om later belemmeringen samen weg te werken.
- Parametrisch ontwerpen kan informatie uitwisseling versnellen, maar is nog vaak onbekend terrein
- Vergunningverlening meenemen in het ontwerpproces betekent vooraf capaciteit inplannen en afspraken maken over gegevensbehoefte.



## 4. Besluitvorming indikken

- Er is behoefte aan een gestandaardiseerde AO met een eenvoudige menukaart met standaardprijzen (inclusief die voor de sociale huur) en waarbij later wel de oppervlaktes worden ingemeten.
- De grenzen tussen SO, VO en DO zijn niet nodig. Het comfort van houvast kan ook worden georganiseerd door een goede informatievoorziening.
- Het gebeurt veelal wel, maar de koppeling loslaten tussen Anterieure Overeenkomst en start werkzaamheden Omgevingsplan kan door aparte afspraken te maken over het betalen van de plankosten.
- Een gedetailleerd omgevingsplan is niet nodig om een ontwikkelaar te houden aan de gemaakte afspraken. Dat kan (eenvoudiger) privaatrechtelijk. Welke procedure wordt gevolgd, is iets om snel een weloverwogen keus in te maken.
- Bespreek de te delen risico's die samenhangen met het gebruik van de coördinatieregeling.

# Eerste opbrengsten / checklist voor nieuwe gebieden



## 5. Adaptief programmeren

- Plan een stresstest in die gaat over veranderende omstandigheden in de tijd voordat het programma definitief is en bepaal dan mogelijk bandbreedtes;
- Afhankelijkheden zoals bovenliggende infrastructuur zijn niet zo randvoorwaardelijk als gepresenteerd. Er zijn meer wegen die naar Rome leiden.
- Snel vergeten wordt de dekking van de realisatie én de exploitatie van voorzieningen.
- Energie en water zijn toekomstige belemmeringen, door congestie, steeds scherper wordende regels. Dit vraagt nu om actie, hogere ambitie, samenwerking en afspraken over de bekostiging.

## Parallele planning pilot en gebieden iov min. BZK

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met:



**EVELYN RADEMAKER**  
Partner Fakton Executives  
T +31 6 19 87 85 22  
E [e.rademaker@fakton.com](mailto:e.rademaker@fakton.com)



**ANNIUS HOORNSTRA**  
Stads- en gebiedsontwikkeling BV  
T +31 6 28 46 75 13  
E [annius@ah-g.nl](mailto:annius@ah-g.nl)



**LEENDERT KWAK**  
Planning en risicomanagement  
T +31 6 52 52 40 20  
E [leendert.kwak@doelmaat.nl](mailto:leendert.kwak@doelmaat.nl)



**ROTTERDAM**  
World Trade Center 22<sup>ste</sup> etage  
Beursplein 37  
3011 AA Rotterdam  
T +31 10 300 6000  
E [info@fakton.com](mailto:info@fakton.com)  
Postbus 30188  
3001 DD Rotterdam