



Versnelling woningbouw door parallel schakelen van het planproces

Juli 2024

FAKTON 
EXECUTIVES

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

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



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties



Aanleiding

- Ronde tafel met ca. **20 directeuren stedelijke ontwikkeling** met als oproep: *Hoe 30% meer woningbouw te organiseren met minder personeel?*
- De uitkomst van het overleg verwerkt in een artikel dat is gepubliceerd: **“Van harder naar slimmer werken met woningbouwversnelling als resultaat”**
- Opdracht van BZK: **planproces indikken** en aanpak toetsen bij ontwikkelaars, corporaties en gemeenten.
- Uitkomst: **#het kan! #hoe dan?**
- BZK Publicatie Plan van Aanpak: **“Versnellen processen en procedures woningbouw”** d.d. 19 januari 2023





Samenvatting uitkomst onderzoek: het kan! Nu doorvoeren 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.
- 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 **doorvoeren en verrijken in de praktijk** bij projecten en gebieden met de steun van BZK



Start bouw binnen 2 jaar is de nieuwe norm! Dit kan m.b.v. Parallel plannen

- Met een **frisse blik** kijken naar het planproces (van initiatief tot start bouw) leidt tot het inzicht dat **stappen vaak onnodig (lang) op elkaar wachten**.
- Door deze aanpak qua **planning flink op te schudden** kan er een substantieel aantal jaren gewonnen worden - **van 6 naar 2 jaar** - in doorlooptijd.
- Daarvoor is **geen 'rocket science'** nodig en voldoe je gewoon aan de (nieuwe) wet- en regelgeving en behoud je de kwaliteit van je ontwikkeling. Het gaat om **samen organiseren van de randvoorwaarden**.
- De norm, of de **urgentie moet omhoog** voor dit maatschappelijke probleem. Het **referentiepunt** dat planontwikkeling 6-10 jaar duurt **moet aangepast worden**.



Gebiedsontwikkeling.nu

Parallel plannen in woningbouwproces leidt (nu al) tot versnelling



✍ Jasper Monster 📅 16 januari 2024 ⌚ 7 minuten



De Opgave & Onze visie

De Opgave:

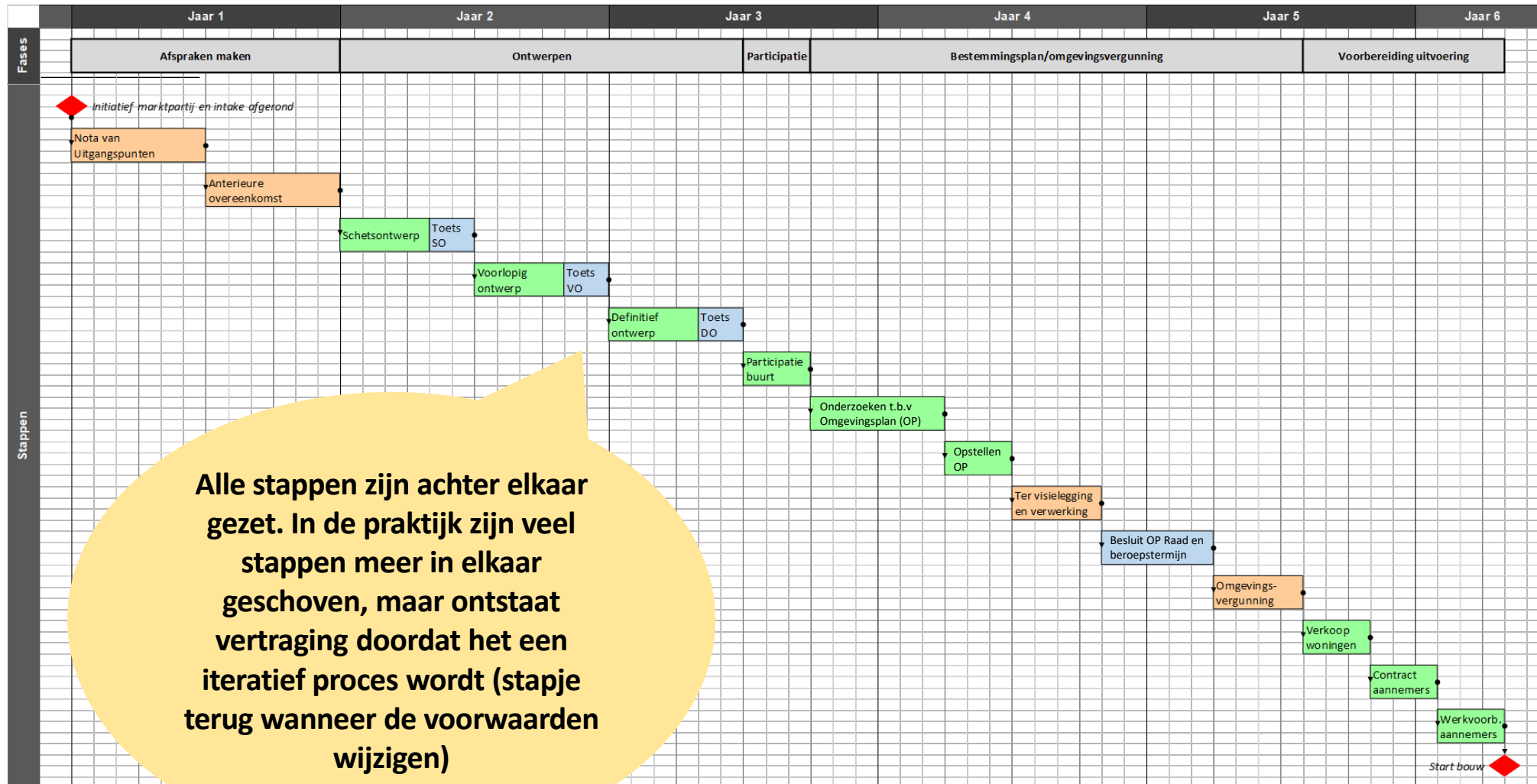
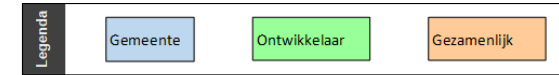
Woningbouwontwikkeling procesmatig versnellen met een nieuwe manier van werken. Door het ontwikkelen van een parallelle planning voor het planproces.

Onze visie:

- In een **vroeg stadium alle stakeholders** bij een project **betrekken** en het proces van planontwikkeling niet in serie geschakeld maar parallel.
- Hierdoor kan een 'go/no go' op een project en de daarbij behorende **besluitvorming** richting gemeenteraad **substantieel worden verkort** met dito voordelen qua financiën, ambtelijke capaciteit en dus doorlooptijd.
- Alle stakeholders gaan gezamenlijk werken in een **open-source planproces**. Iedereen heeft toegang tot dezelfde informatie en reageert actief op elkaars voorstellen.
- De besluitvorming is gericht op het beter maken van het project en bouwt op de kennis en knowhow van de gehele groep. Er ontstaat een **flow waarbij problemen snel worden opgelost**. Bij tegenvallers worden afspraken gemaakt hoe deze in te lopen.

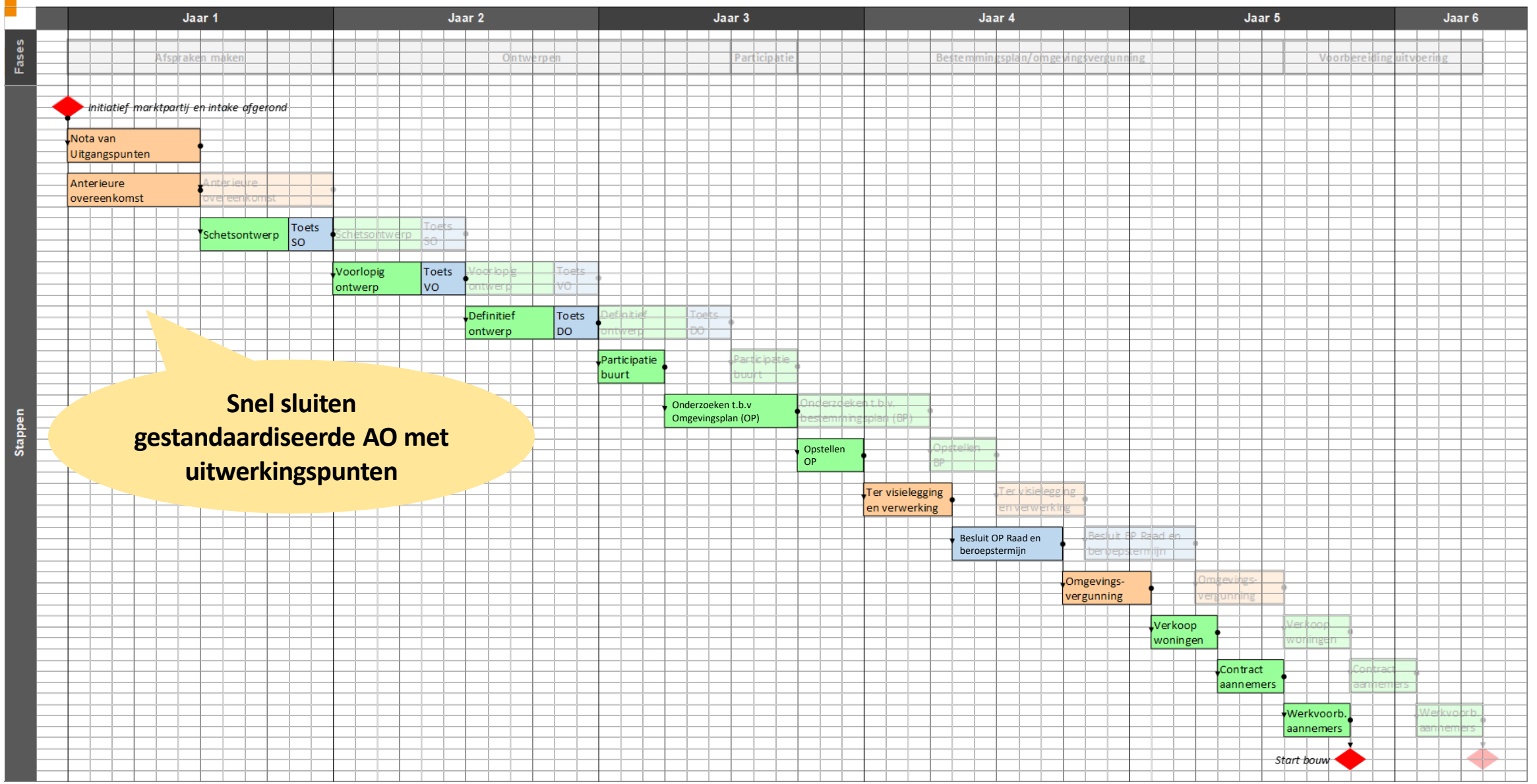


Seriële planning is basis voor de analyse



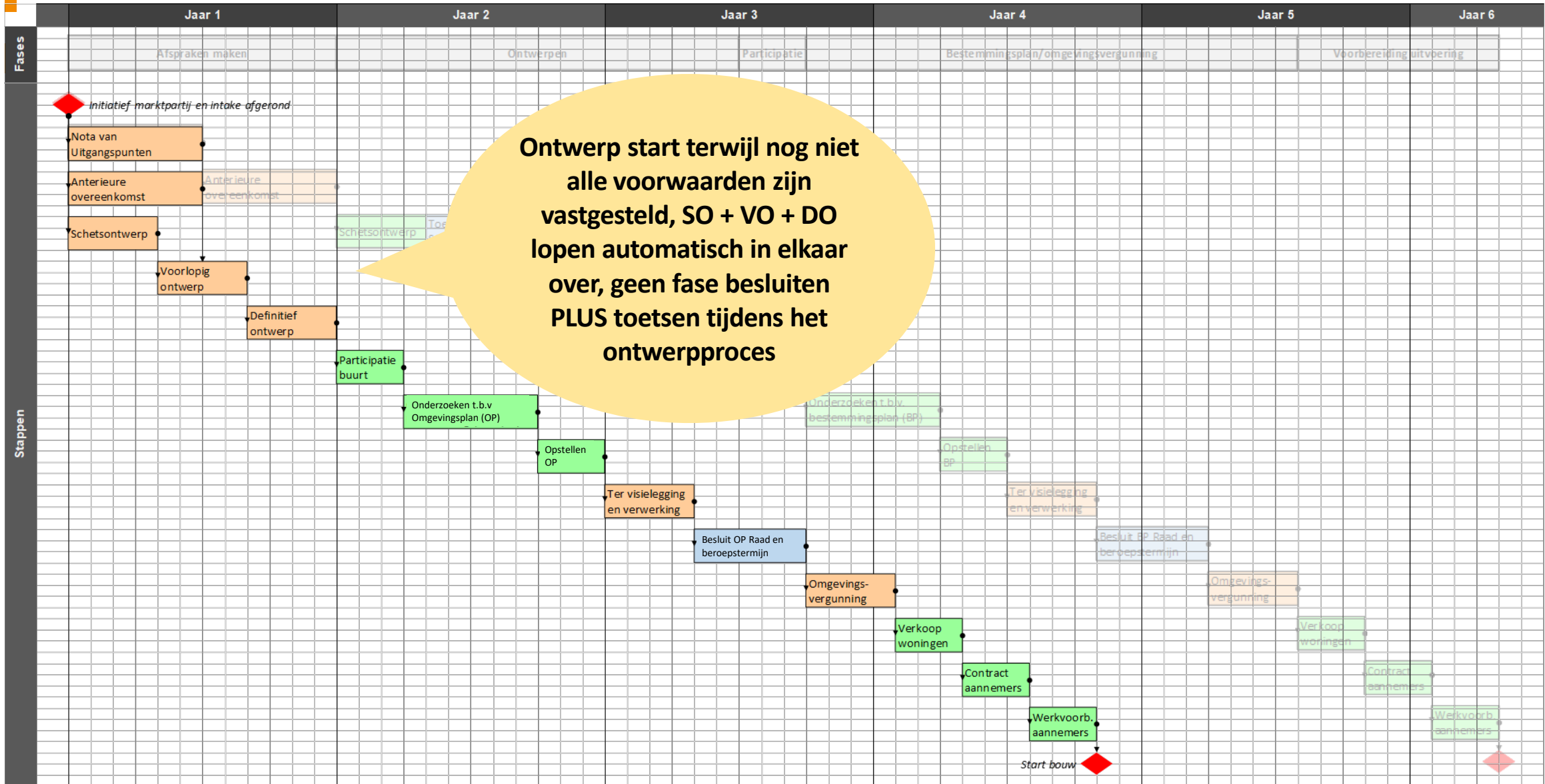
Alle stappen zijn achter elkaar gezet. In de praktijk zijn veel stappen meer in elkaar geschoven, maar ontstaat vertraging doordat het een iteratief proces wordt (stapje terug wanneer de voorwaarden wijzigen)

PLUS AO PARALLELE

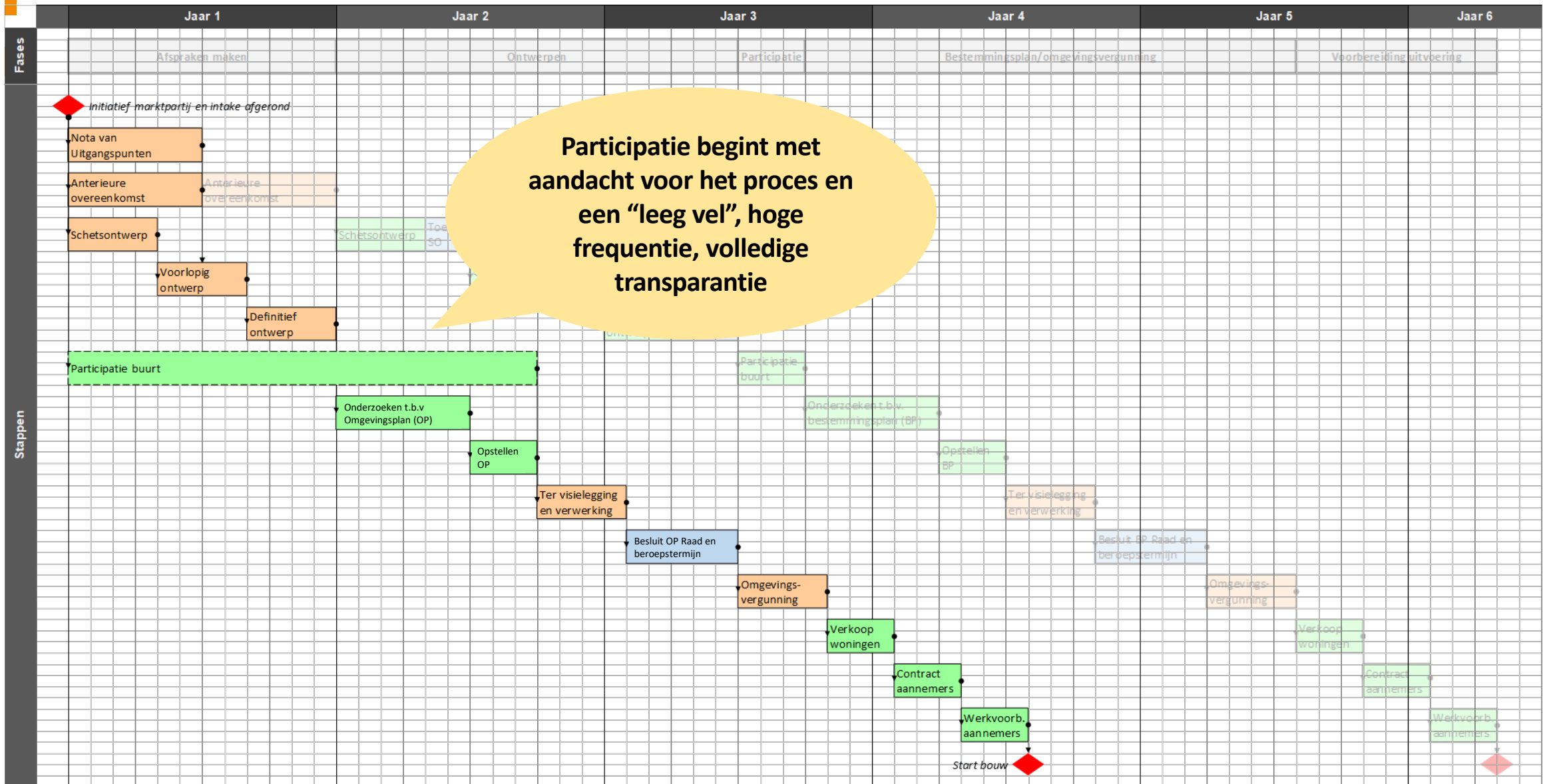


Snel sluiten gestandaardiseerde AO met uitwerkingpunten

PLUS ontwerp + TOETSEN PARALLEL



PLUS PARTICIPATIE PARALLELE



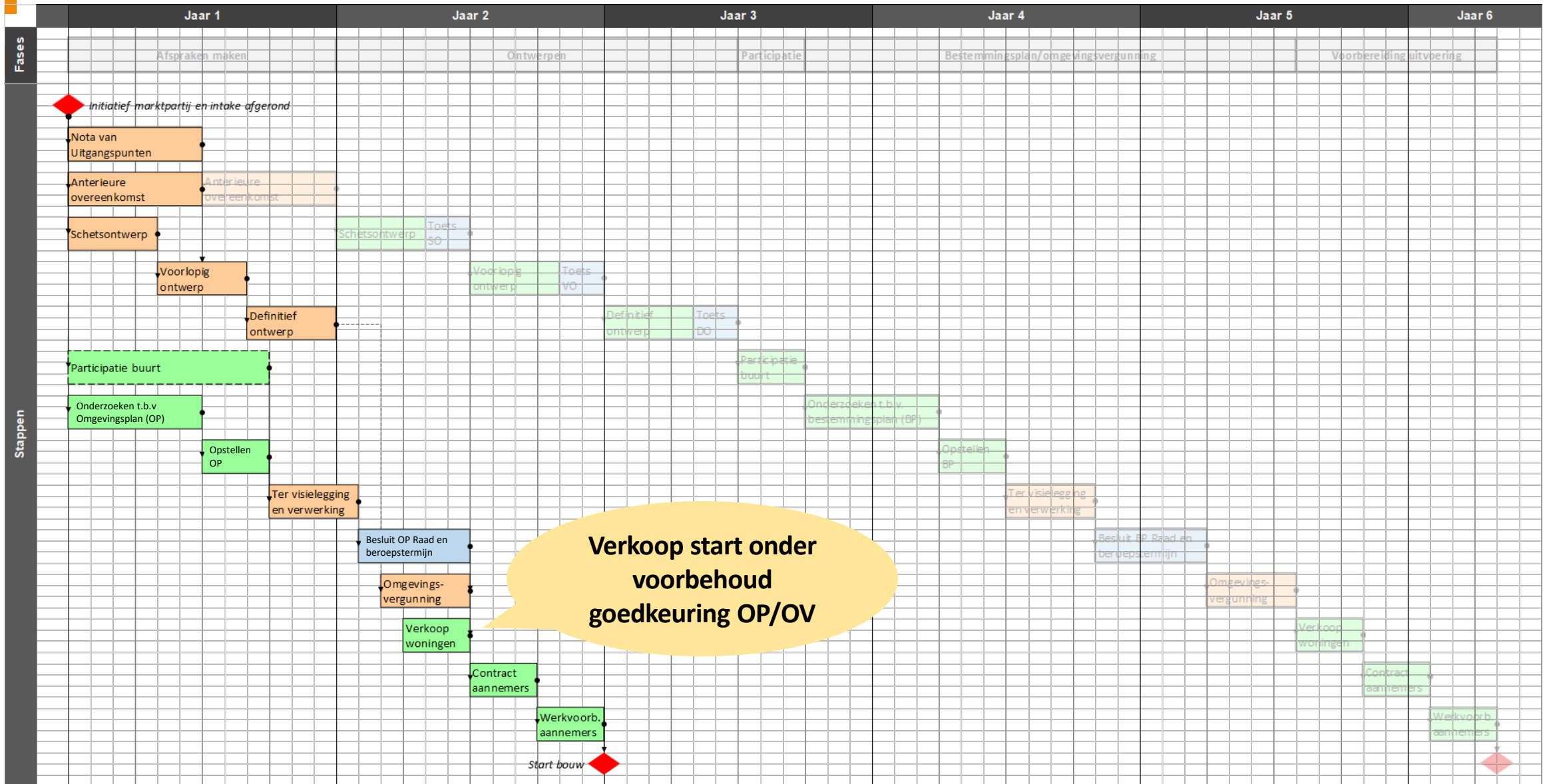
PLUS BP PARALLELE



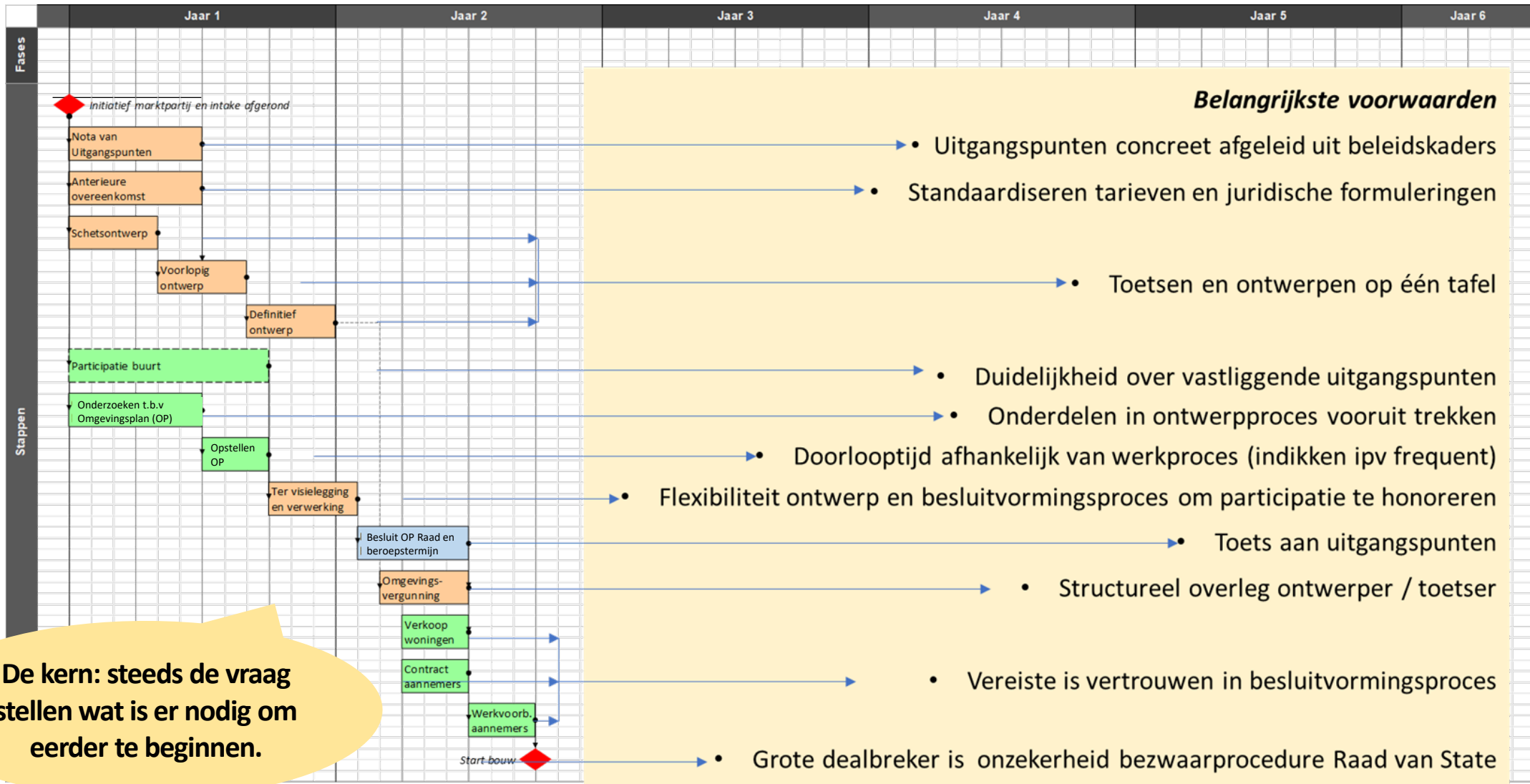
PLUS Omgevingsvergunning PARALLELE



PLUS VERKOOP PARALLEL



Volledig parallelle planning definieert randvoorwaarden



De kern: steeds de vraag stellen wat is er nodig om eerder te beginnen.



De 5 principes om het planproces op een andere manier te organiseren



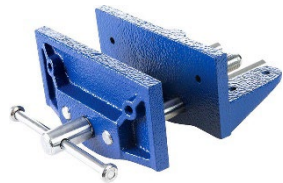
1. Parallel Plannen = Naar voren halen van deelprocessen en invulling geven aan de randvoorwaarden.



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



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



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



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

Projecten

Gebieden



Welke projecten en gebieden?

Projecten

1. Alphen aan den Rijn
Pieter Heij



2. Den Bosch
Bas Boeker



3. Eindhoven
Lennert de Keizer



4. Sassenheim
Marc Nelen



Gebieden

A. Tilburg
Annius Hoornstra



B. Utrecht
Annius Hoornstra

C. Dordrecht
Ron Voskuilen

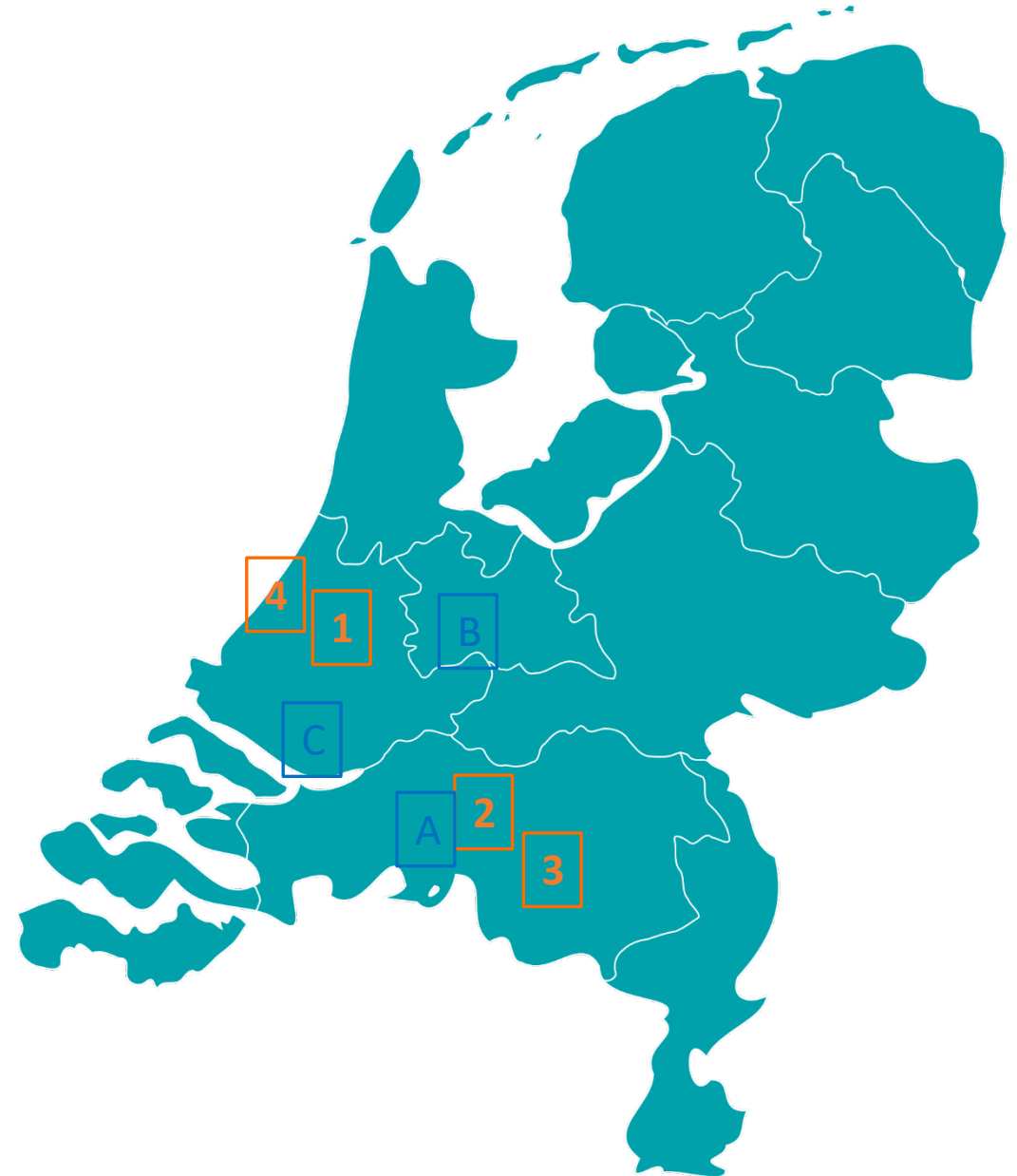


Leermanagers

Carien de Vries



Mieke Verweij





Wat ervaren we in de teams?

“Nieuwe uitdagingen vragen om nieuwe oplossingen”

- We zijn aan de slag met 7 **leuke en enthousiaste teams!**
- We worden met elkaar geïnspireerd door de uitdagingen die we tegenkomen
- We ontdekken **nieuwe zaken** en bedenken we met elkaar **nieuwe oplossingen**
- Ook **worstelen** we af en toe natuurlijk flink met uitdagingen
- Wij blijven werken aan de **nieuwe norm** voor het planontwikkelingsproces, zoals:
- Wekelijks hebben we **voortgangsoverleg** met het **ministerie van BZK**
- En tweewekelijks met de leden van het **Fakton V-team** (Versnellings-team)





Versnellen via de onlinetool: <https://parallelplannen.nu>

- De versnellingsapp is online en daarmee krijg je inzicht/tips hoe je je eigen project kan versnellen
- Het geeft inzicht in de versnellingsmogelijkheden die al worden ingezet en de tijdswinst die nog te halen is
- Plus twee voorbeeldplanningen die gemakkelijk kunnen worden aangepast naar jouw project
- Het kan! De opgave is de randvoorwaarden in te vullen.





Eerste opbrengsten / checklist voor nieuwe projecten



1. Parallel plannen als hoofdprincipe

- Het hebben van een **ervaren planner** voor projecten is uniek.
- Een **goede planning** geeft handvatten voor het sturen op **mijlpalen**.
- Een analyse van de planning stelt **ingesleten 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** (risicoanalyse zorgt voor sturing op voortgang i.p.v. bijhouden van vertraging).



2. Kort cyclisch 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 om onderdelen 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

- Parallel plannen is een goede aanleiding om de **Raad vroeg in het proces te betrekken en mandaat op te halen** voor andere manier van werken.
- 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 is absoluut moeilijker dan inspraak op een schetsontwerp.
- **Parametrisch ontwerpen** kan informatie uitwisseling versnellen, maar is nog vaak onbekend terrein.



4. Besluitvorming indikken

- Er is behoefte aan een **gestandaardiseerde AO** met eenvoudige menukaart en standaardprijzen (incl. die voor de sociale huur).
- De **grenzen tussen SO, VO en DO** zijn **niet nodig**. Het comfort / houvast kan worden georganiseerd door informatievoorziening.
- 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.



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;
- Verken **meerdere varianten** als grote afhankelijkheden zoals bovenliggende infrastructuur randvoorwaardelijk lijken.
- **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.**
- Werk **tegelijkertijd** aan de **gebiedsontwikkeling** en het **eerste project**



Hoe nu verder?

Opschalen vanuit opbrengst: Meer bouwen met minder capaciteit

- Actief kennis overdragen in andere netwerken op basis van behoefte (gemeentelijke planners en projectmanagers, bouwstromen, NCB, VNG, Aedes, NEPROM);
- Kennis overdragen naar andere projectmanagementbureaus;
- Hackatons via regionale versnellingstafels (10 projecten in 1 dag versnellen)
- Adaptief doorontwikkelen van een pool van adviseurs, regionale budgetten, planningstool, opleiding, webinars, etc.
- Striktere sturing BZK op de norm van 2 jaar
- Stedelijke of regionale pilots.

Wat kan de sector morgen doen:

- a. Werken aan een kaderstellende rol van bestuur en gemeenteraad
- b. Focus op start bouw
- c. Escalatielijnen inrichten op basis van monitoren van mijlpalen
- d. Voorbeeldrol in de cultuuromslag naar: "Het kan, mits...."
- e. Sturen op standaardisatie in werkwijze en producten

Meer energie en minder uitval van mensen door meer succes!

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



Annus Hoornstra
Stads- en Gebiedsontwikkeling
T +31 6 28 46 75 13
E annus@ah-g.nl

