



Versnelling woningbouw door parallel schakelen van het planproces

4 oktober 2024, Netwerkbijeenkomst Pilots Parellel Plannen



Regeerprogramma: Parallel plannen als de ‘nieuwe norm’

- 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**.



Regeerprogramma 13-09-2024 Hoofdstuk 3a. Wonen en volkshuisvesting

Woningbouw versnellen

We verkorten de tijd tussen de planvorming en daadwerkelijke bouw van (transformatie)woningen via snellere processen en procedures. Zo introduceren we parallel plannen als ‘nieuwe norm’. Hiermee worden fases in het bouwproject meer gelijktijdig, in plaats van na elkaar, uitgevoerd. Het sturen op doorlooptijden wordt een standaardvoorwaarde bij gebiedsontwikkelingen en projecten waarbij het Rijk betrokken is.



Hoe nu verder qua opschaling?

- Vanuit regie rol VRO **doorwerking van parallel plannen in woondeals en subsidies**
- **Stedelijke of regionale pilots** om de werkwijze door te laten werken in programmering en sturing.
- Actief **kennis overdragen in andere netwerken** op basis van behoefte (gemeentelijke planners en projectmanagers, bouwstromen, NCB, VNG, Aedes, NEPROM);
- **Kennis overdragen en samenwerken met andere (projectmanagement)bureaus;**
- **Hackatons** via regionale versnellingstafels
- **Adaptief doorontwikkelen** van standaardprocessen, documenten, digitalisering, een pool van adviseurs, regionale budgetten, planningstool, opleiding, webinars, etc.

Wat kan de sector morgen doen:

- a. Werken aan een **kader stellende 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 resultaat en succes!



Waar staan we nu met de projecten en gebieden?

Projecten

- De projecten zijn ruim een jaar op weg
- Alle projecten hebben een strakke en gedragen planning met start bouw binnen 2 jaar
- Ieder project heeft een goedgekeurd en gedragen NvU (soms nog met iets te veel open eindjes)
- De planning lijkt op dit moment overal nog steeds haalbaar, al wordt het spannend
- Teams hebben wisselingen ondergaan, maar hebben dat goed doorstaan
- De focus op start bouw binnen 2 jaar en de status van de pilots maakt veel vloeibaar

Gebieden

- De gebieden zijn sinds januari 2024 op weg
- Er is ook een parallel proces nodig in relatie tot gemeenten en andere overheden om haalbaarheid en alternatieven te bespreken
- Werken aan gebiedsontwikkeling en het eerste project kan parallel



Nieuwe opbrengsten – medio 2024



1. Parallel plannen als hoofdprincipe

- Een **gezamenlijke gedragen planning** met alle partijen is **uniek** en zorgt voor **draagvlak en wederzijds begrip**.
- Die planning geeft cruciale **sturing aan het project** en maakt partijen minder onzeker. **Neem waar nodig extra tijd** voor bepaalde processtap om einddatum te behalen.
- **Inzet van een planner in de eerste weken is noodzakelijk**, daarna kritische pad bijhouden. NB. 1 dag investeren in opzetten goede planning levert minstens 1-2 jaar winst op.
- Bijhouden van planning op **3 niveaus**: overall-planning (kritische pad, lange termijn), risicoplaning (incl. mitigerende maatregelen) en een 8-weekse planning (sprintplanning, korte termijn – welke belemmeringen moeten nu worden opgelost) is heel belangrijk.
- **Planningen in pilots** zijn van minstens **een half jaar tot 2 jaar versneld**, o.b.v. de papieren planning die de uitloop in de praktijk niet incalculeert.



2. Kort cyclisch werken

- Door de **planning te koppelen aan de capaciteitsraming**, wordt de inzet van capaciteit op een specifiek moment in de tijd als betrouwbaar ervaren en kan er dus kort cyclisch worden gewerkt. En dit geldt ook andersom: het **succes** van kort cyclisch werken wordt **versterkt** als je een **betrouwbare planning** hebt.
- **Opdrachtgever** moet de **nieuwe manier van werken** (kort cyclisch) **faciliteren**.
- Betrokkenheid van het **hele kernteam** is van belang voor het succes van het project.
- **Benoem** o.b.v. de planning **welke procesonderdelen** je kort cyclisch oppakt (NvU, omgevingsplan).



Nieuwe opbrengsten – medio 2024



3. Open informatie delen

- **Open en continu informatie delen** is noodzakelijk om draagvlak te houden voor het gedachtengoed van PP.
- Regelmatig **evalueren op de zachte kant** (samenwerking, oplossingsgerichtheid) geeft inzicht en leidt tot verbeteringen.
- **Gezamenlijke verantwoordelijkheid** voor het project versterkt de kansen op succes.



4. Besluitvorming indikken

- **Uitspreken en handelen door directie/college/Raad** dat bepaalde projecten prioriteit krijgen helpt substantieel in het uitvoeren van Parallel Plannen.
- Inzicht in het **cruciale belang van het geven van mandaat vooraf door de Raad/RvC/directeur** i.p.v. gedurende het project.
- Er kan nog meer versneld worden met **standaard documenten** (zoals: AO, NvU, Raadsinformatiebrief)
- Doorloop en kies met een jurist het meeste **optimale pad** van de **planologische procedures**.
- De **grenzen tussen SO, VO en DO** zijn **niet nodig**. Het comfort / houvast kan worden georganiseerd door informatievoorziening.



Nieuwe opbrengsten – medio 2024



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 samen met mede-overheden** als grote afhankelijkheden, zoals bovenliggende infrastructuur, randvoorwaardelijk zijn of 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**, dat vraagt meer informatie uitwisseling maar levert veel eerder woningen op.

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



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

