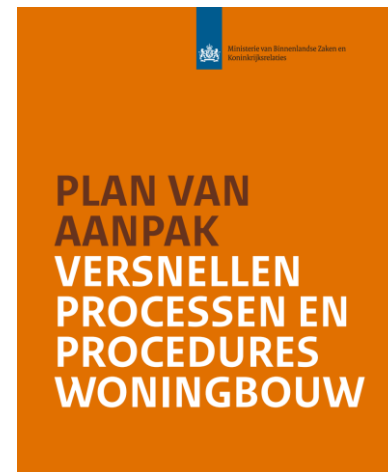




Versnelling woningbouw door parallel schakelen van het planproces

Januari 2025





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.
- BZK Publicatie Plan van Aanpak: **“Versnellen processen en procedures woningbouw”** d.d. 19 januari 2023
- Nu opschalen: Parallel plannen als de norm opgenomen in het **regerakkoord** september 2024
-



Peter Bosse, Evelyn Rademaker en Wouter de Ronde – Fakton Executives
Annus Hoornstra - Stadsontwikkelaar - Gebiedsontwikkelaar

en dak- en thuiszorg. In het volkshuisvestingsprogramma worden afspraken gemaakt over de bouwopgave voor specifieke doelgroepen.

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.

Conceptueel en industrieel bouwen, waaronder modulaire bouw, zijn bouwwijzen om sneller, betaalbaarder en duurzamer te kunnen bouwen en



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
- Nu **opschalen** door training, kennisontwikkeling, doorwerking in regelingen en vertalen in de toepassing bij andere innovaties.



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

... en de afstemming van het volkshuisvestingsprogramma worden afspraken gemaakt over de bouwopgave voor specifieke doelgroepen.

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.



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.

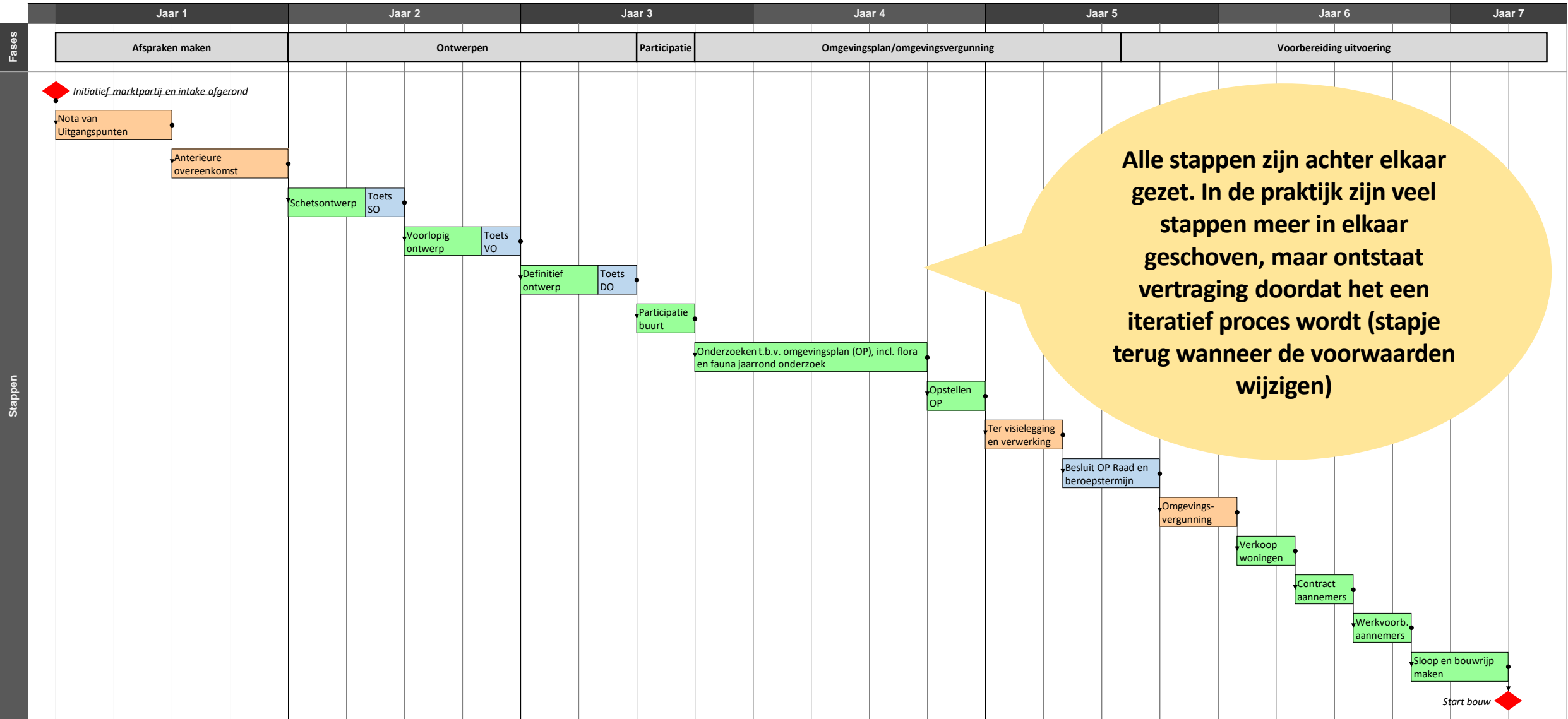
Onze visie:

- 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.

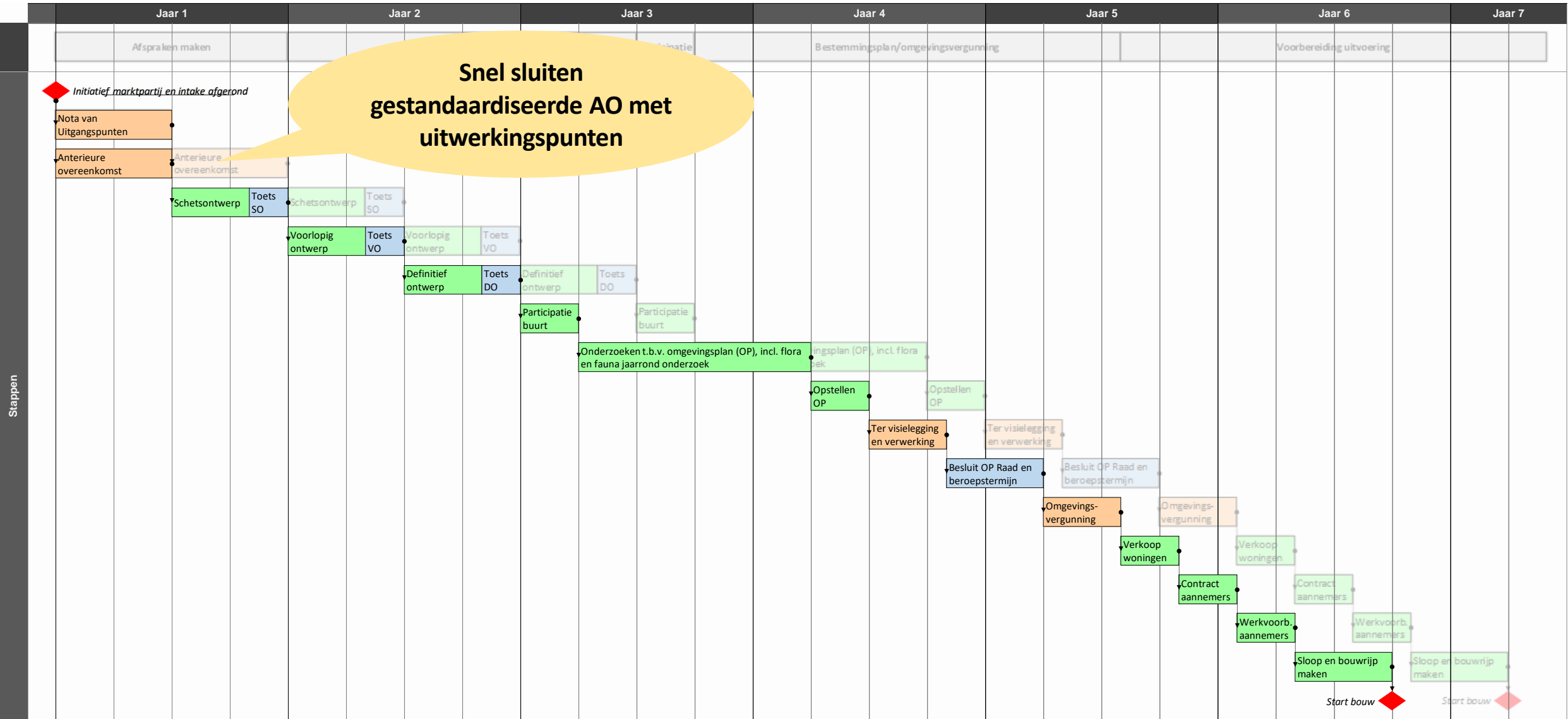
Seriële planning is basis voor de analyse

Legenda

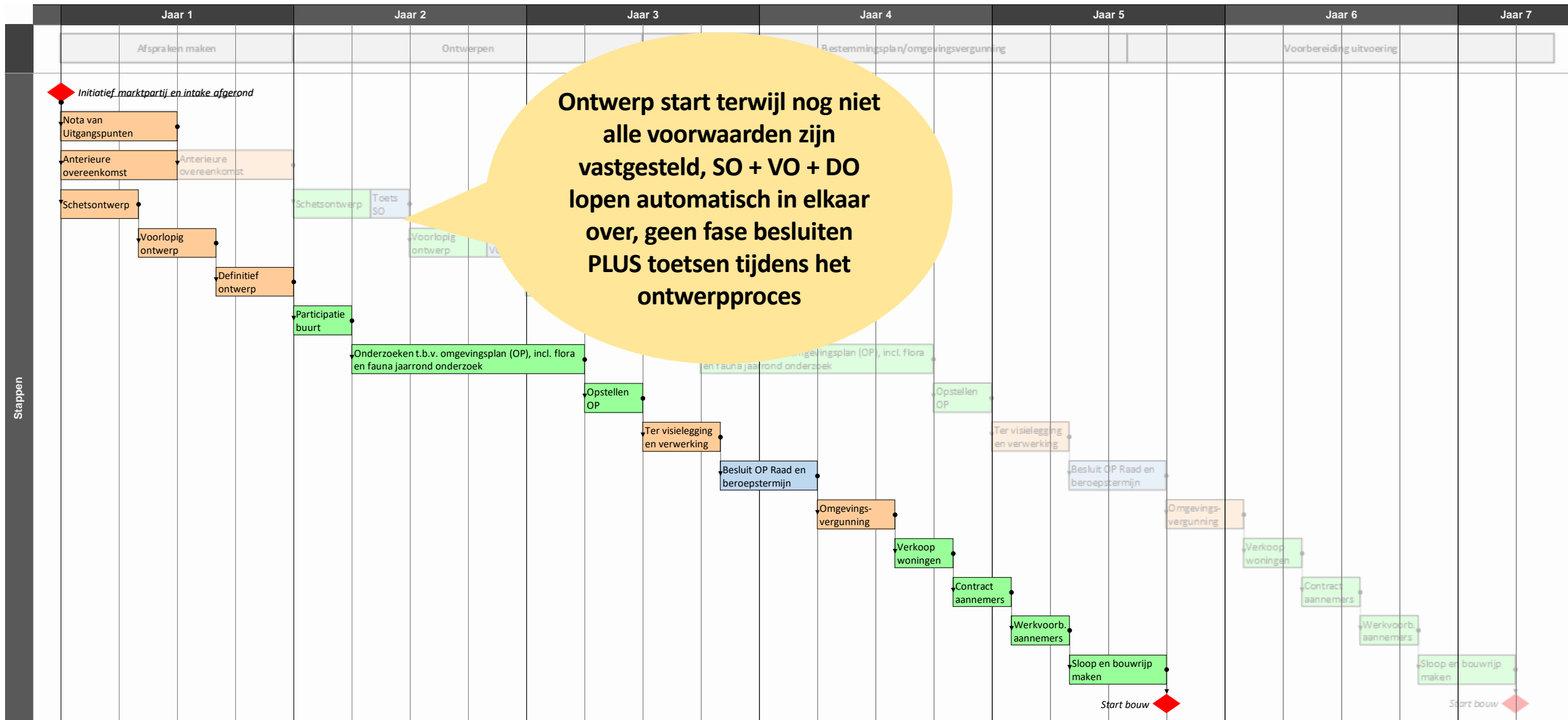
- Gemeente
- Ontwikkelaar
- Gezamenlijk

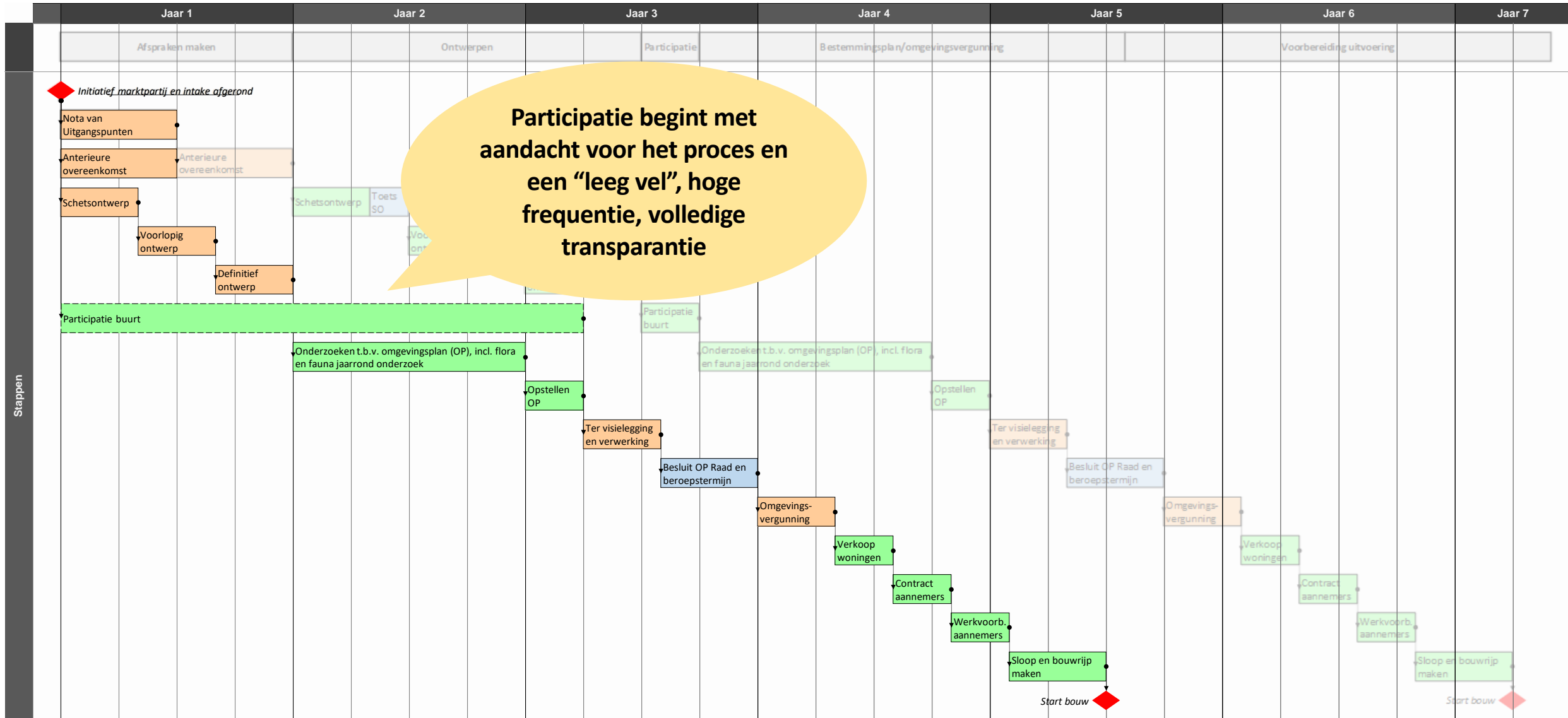


Alle stappen zijn achter elkaar gezet. In de praktijk zijn veel stappen meer in elkaar geschoven, maar ontstaat vertraging doordat het een iteratief proces wordt (stapje terug wanneer de voorwaarden wijzigen)

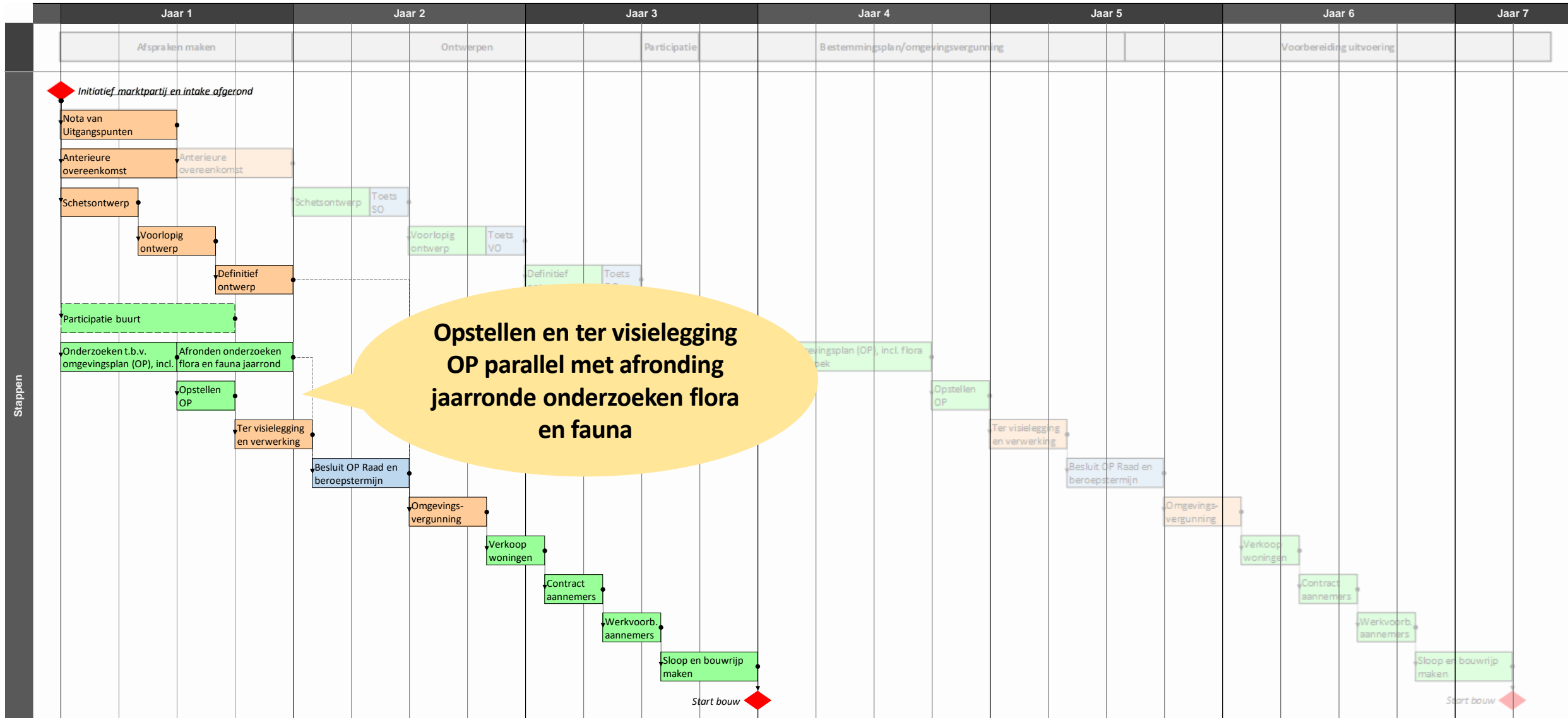


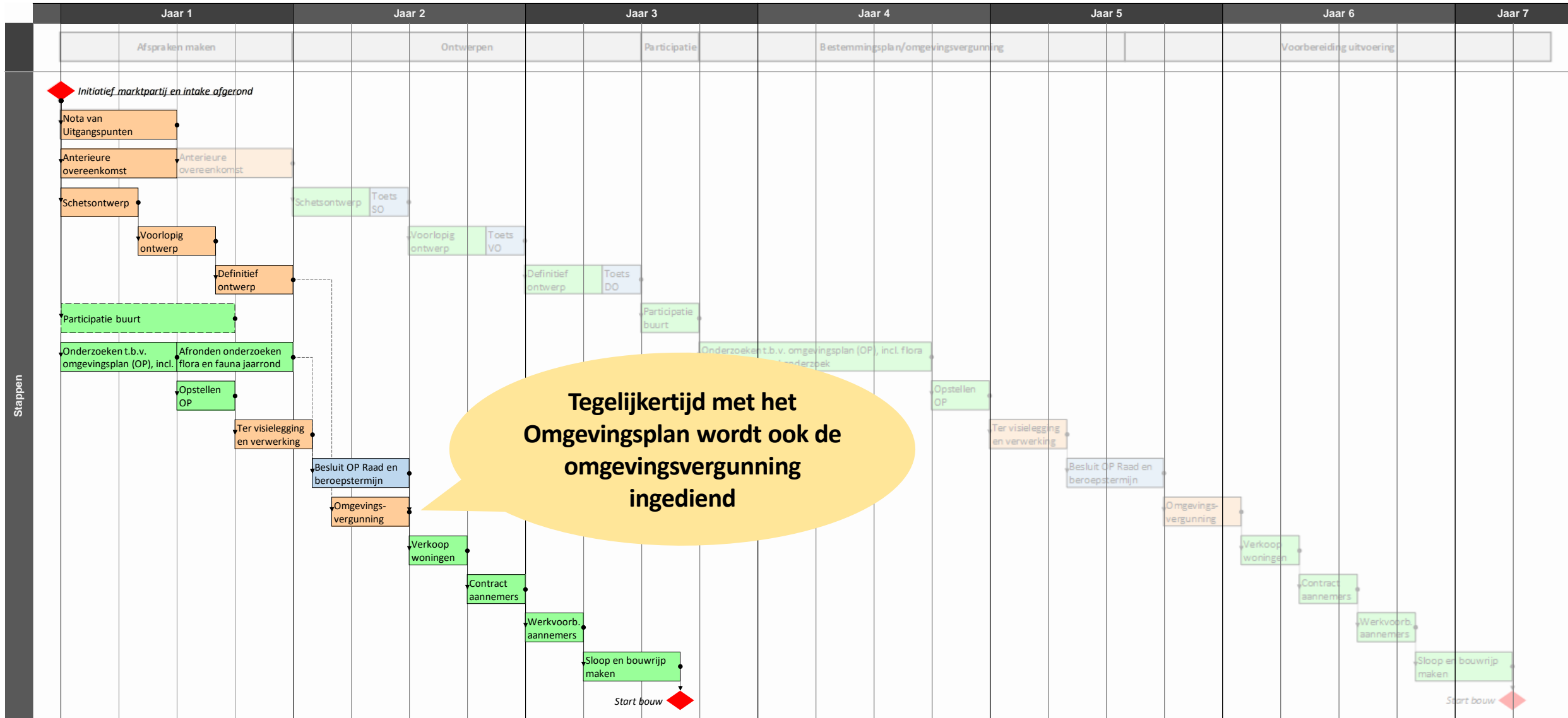
Snel sluiten gestandaardiseerde AO met uitwerkingpunten

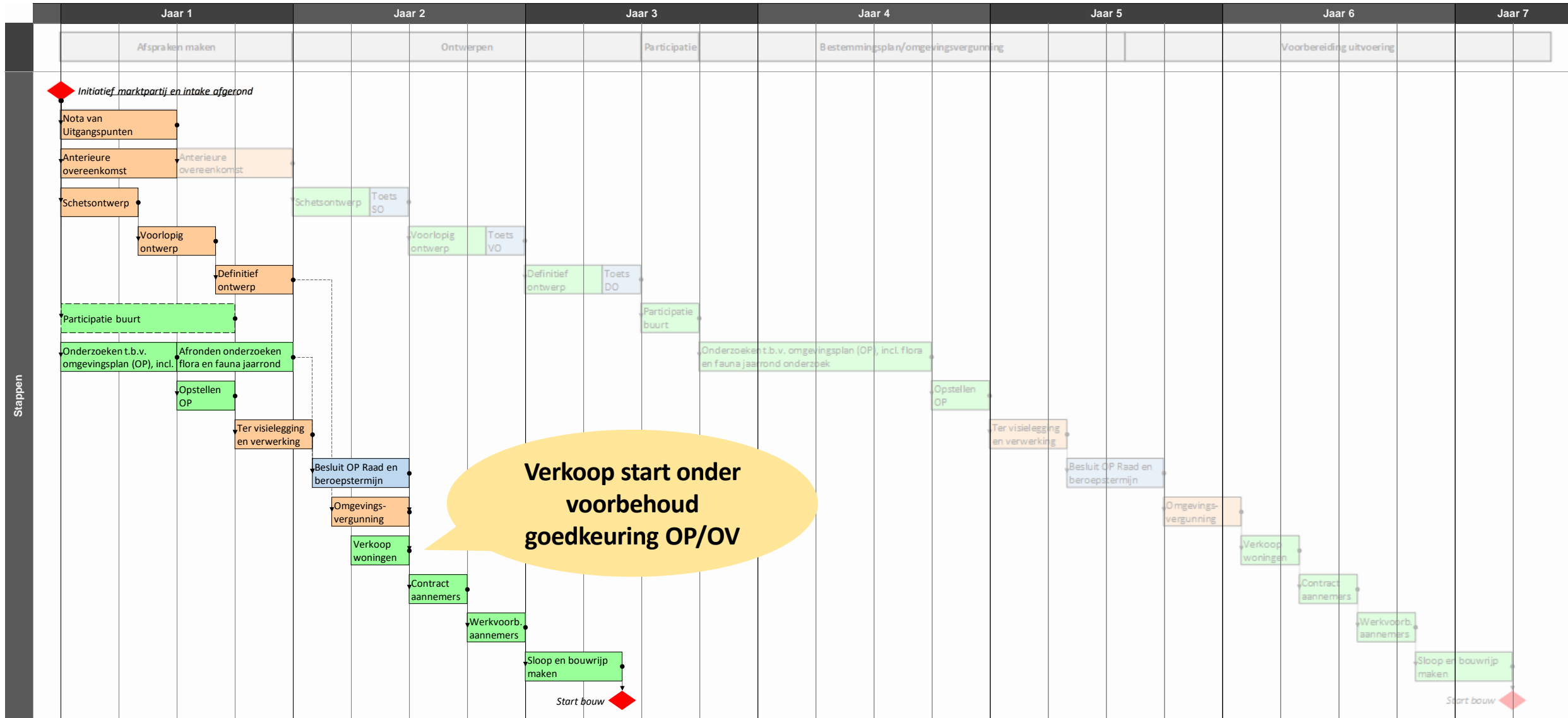


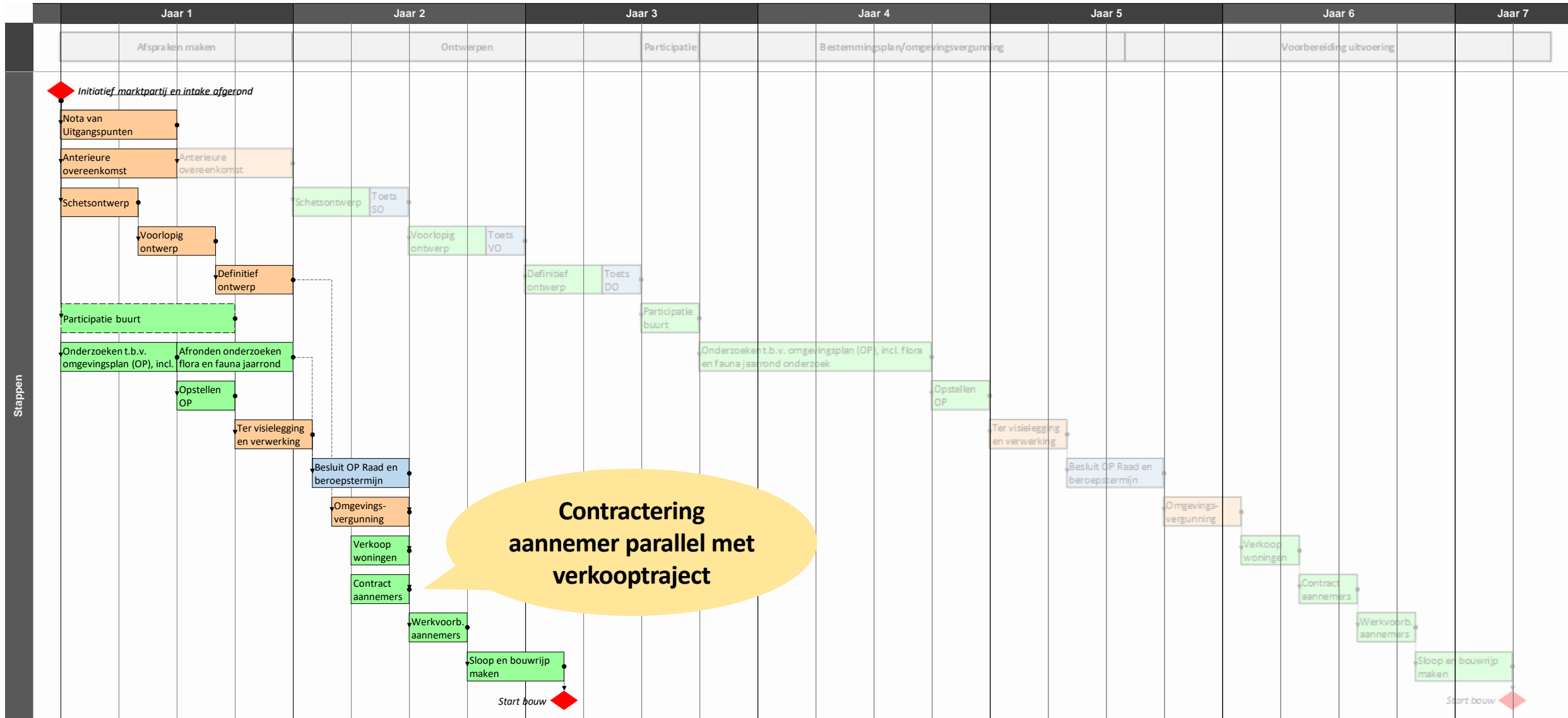


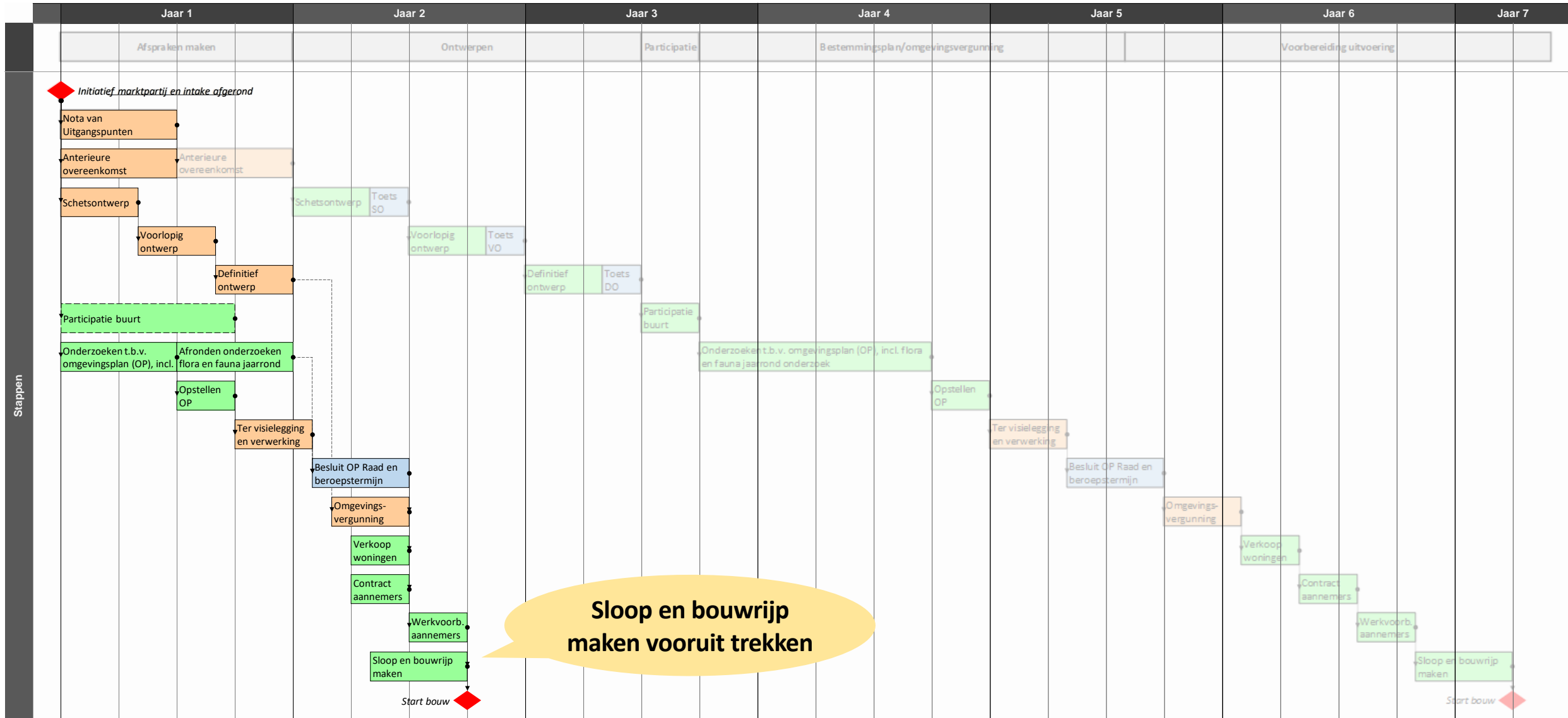


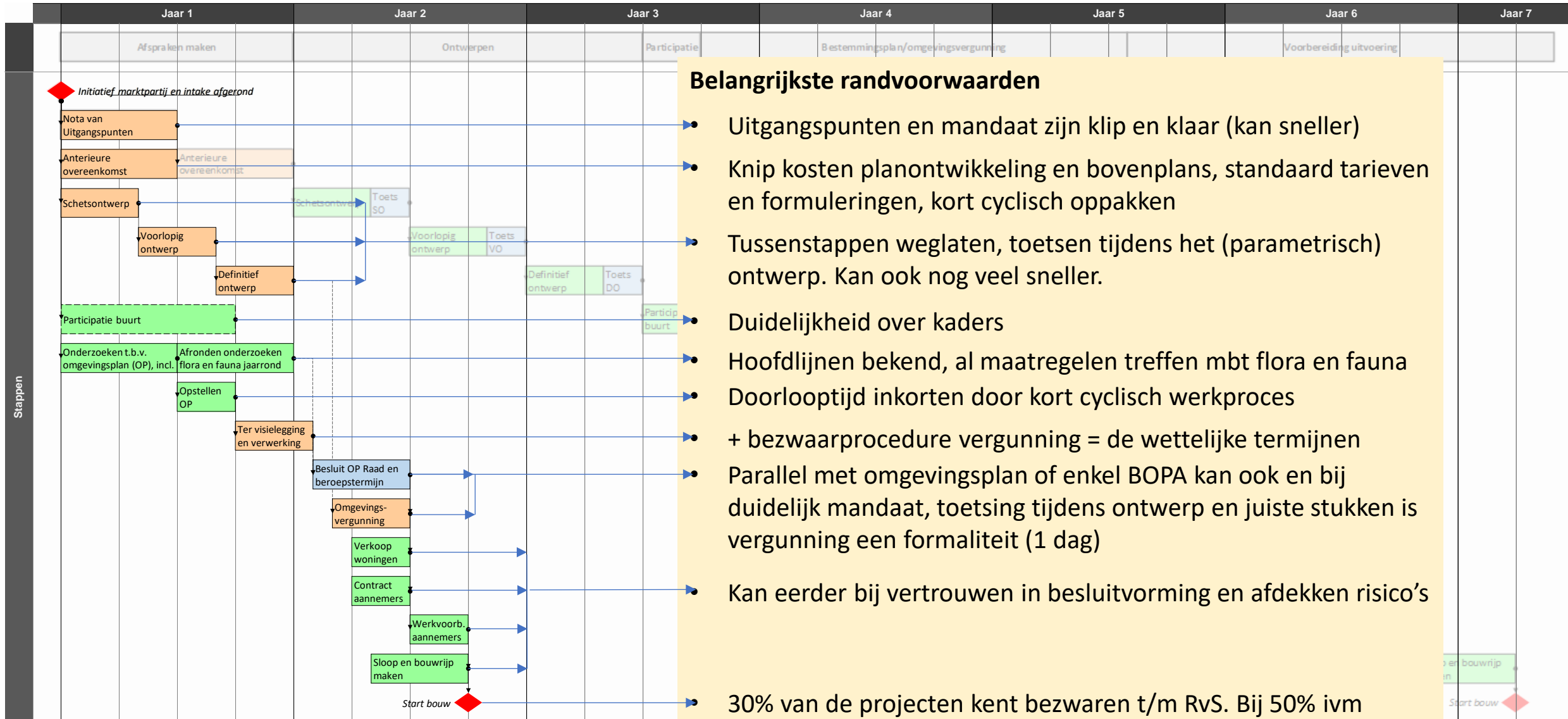












Belangrijkste randvoorwaarden

- Uitgangspunten en mandaat zijn klip en klaar (kan sneller)
- Knip kosten planontwikkeling en bovenplans, standaard tarieven en formuleringen, kort cyclisch oppakken
- Tussenstappen weglaten, toetsen tijdens het (parametrisch) ontwerp. Kan ook nog veel sneller.
- Duidelijkheid over kaders
- Hoofdlijnen bekend, al maatregelen treffen mbt flora en fauna
- Doorlooptijd inkorten door kort cyclisch werkproces
- + bezwaarprocedure vergunning = de wettelijke termijnen
- Parallel met omgevingsplan of enkel BOPA kan ook en bij duidelijk mandaat, toetsing tijdens ontwerp en juiste stukken is vergunning een formaliteit (1 dag)
- Kan eerder bij vertrouwen in besluitvorming en afdekken risico's
- 30% van de projecten kent bezwaren t/m RvS. Bij 50% ivm onvoldoende onderbouwing. Veel bezwaren zijn te voorkomen.

Stappen



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.



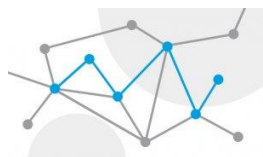
2. Geconcentreerd in de tijd gezamenlijk kortcyclisch werken, met snelkookpansessies, waarbij capaciteit prioriteit is, gezamenlijke verantwoordelijkheid en aandacht voor de zachte kant.



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. Procesonderdelen zijn adaptief en bewegen mee in de tijd met veranderingen in de markt en de maatschappij.



De 5 principes van Parallel plannen: checklist voor nieuwe gebiedsontwikkelingen



1. Parallel plannen als hoofdprincipe

- Een gezamenlijke gedragen planning met alle partijen is uniek en zorgt voor draagvlak en wederzijds begrip.
- Inzet van een planner in de eerste weken is noodzakelijk, daarna kan het kritische pad bijgehouden worden.
 - **NB.** één dag investeren in opzetten van een goede planning levert minstens 1 tot 2 jaar winst op.
- Planningen in pilots zijn minstens een half jaar tot twee jaar versneld. Op basis van de papieren planning die de uitloop in de praktijk niet incalculeert.
- De planning geeft cruciale sturing aan het project en maakt partijen minder onzeker. Neem waar nodig extra tijd voor bepaalde processtappen, om de einddatum te behalen.

- Bijhouden van de planning op drie niveaus, namelijk:

1. **Overall-planning** (kritische pad, lange termijn),
2. **Risicoplanning** (incl. mitigerende maatregelen);
3. **8-weekse planning** (sprintplanning, korte termijn – welke belemmeringen moeten nu worden opgelost).

Kernvraag voor alle activiteiten is of deze eerder kunnen starten en wat daarvoor nodig is?



De 5 principes van Parallel plannen: checklist voor nieuwe gebiedsontwikkelingen



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.
- Dat vraagt om **betrokkenheid** van het gehele kernteam. Dit is van belang voor het succes van het project.
- De opdrachtgever moet dit wel willen en de nieuwe manier van werken (kort cyclisch) **faciliteren**.
- Op basis van de planning bepaalt het projectteam welke procesonderdelen kort cyclisch opgepakt worden (denk aan: NvU, omgevingsplan, etc.).



3. Open informatie delen

- **Open en continu informatie** delen is noodzakelijk om **draagvlak** te houden voor het gedachtengoed van PP.
- **Gezamenlijke verantwoordelijkheid** voor het project versterkt de kansen op succes.
- Regelmatig **evalueren** op de zachte kant (samenwerking, oplossingsgerichtheid) geeft inzicht en leidt tot verbeteringen.
- **Stakeholdersanalyse** leidt tot aanscherping participatie en bijbehorende processtappen in de planning
- **Parametrisch ontwerpen** verbetert de informatievoorziening en versnelt het proces van participatie, vergunningverlening tot en met werkvoorbereiding.



De 5 principes van Parallel plannen: checklist voor nieuwe gebiedsontwikkelingen



4. Besluitvorming indikken

- Uitspreken en handelen door directie/college/Raad dat bepaalde gebieden prioriteit krijgen helpt substantieel in het uitvoeren van Parallel Plannen.
- Er kan nog meer versneld worden met standaard documenten (zoals: AO, NvU, Raadsinformatiebrief)
- De grens tussen de haalbaarheidsfase en ontwerpfase zijn niet nodig. Het comfort/houvast kan worden georganiseerd door informatievoorziening.
 - De uitgangspunten zijn idealiter sturend op de samenhang. Het is niet persé nodig dit vooraf in detail uit te werken.
- Inzicht in het cruciale belang van het geven van mandaat vooraf door de Raad/RvC/directeur i.p.v. gedurende de gebiedsontwikkeling.
- Bespreek met een jurist de keuze tussen:
 - Een overkoepelend planologisch kader met langere doorlooptijd en onderliggende omgevingsvergunningen; of
 - Een strategie waarbij eerder wordt gestart met deelprojecten.



De 5 principes van Parallel plannen: checklist voor nieuwe gebiedsontwikkelingen



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**

Welke beren en welke oplossingsrichtingen?

BOS GEZOCHT

**VOOR ALLE BEREN
OP DE WEG**

Loesje

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



Planner
Leendert Kwak



Gebieden

A. Tilburg
Annius Hoornstra



B. Utrecht
Ron Voskuilen



C. Dordrecht
Ron Voskuilen

Leermanagers

Carien de Vries



Mieke Verweij





Wat zijn de resultaten van de pilots?

“Een harde deadline maakt problemen vloeibaar”

- We zijn aan de slag met 7 **leuke en enthousiaste teams!**
- Alle projecten hebben een **strakke en gedragen planning** met start bouw binnen 2 jaar
- De **deadline inspireert** om problemen die we tegenkomen te zien als uitdagingen en nieuwe oplossingen te zoeken.
- De **planning** lijkt op dit moment overal **nog steeds haalbaar**, al wordt het spannend
- **We worstelen** ook af en toe.
- Er is bij gebiedsontwikkelingen ook een **parallel proces** nodig **tussen gemeenten en andere overheden** om haalbaarheid en alternatieven te bespreken
- Werken aan **gebiedsontwikkeling en het eerste project kan parallel**
- Wij blijven werken aan de **nieuwe norm** voor het planontwikkelingsproces
- Wekelijks hebben we **voortgangsoverleg** met het **ministerie van BZK**
- En tweewekelijks **intervisie** met de **procesbegeleiders** (het V-team)






Kortom

- Stel een **nieuwe norm** van start bouw binnen twee jaar door het planproces parallel te schakelen
- Om die norm te halen moeten we op een **andere manier samenwerken** om de woningbouwversnelling te realiseren
- Er is een rolverandering nodig van **'elkaar toetsen en beoordelen'** naar **'samenwerken'**.
- Meerwaarde van een **onafhankelijk procesbegeleider** wordt ervaren om de nieuwe manier van werken te begeleiden
- De pilots laten zien: werken met de nieuwe norm **vraagt draagvlak in de hele organisatie, gerichte inzet van capaciteit en urgentie bij teamleden!**



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**;
-  **Hackathons** via regionale versnellingstafels (5 projecten in één dag versnellen);
- **Adaptief doorontwikkelen** van een pool van adviseurs, regionale budgetten, planningstool, opleiding, webinars, etc.;
- **Striktere sturing VRO op de norm van 2 jaar**;
- **Stedelijke of regionale pilots.**

Wat kan de sector morgen doen:

1. Werken aan een **kader stellende rol van bestuur en gemeenteraad**
2. **Focus op start bouw**
3. **Escalatielijnen inrichten** op basis van monitoren van mijlpalen
4. Voorbeeldrol in de **cultuuromslag** naar: “Het kan, mits....”
5. **Sturen op standaardisatie** in werkwijze en producten

Meer energie en minder uitval van mensen door meer resultaat en succes!



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.



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

