

# Van harder naar slimmer werken met woningbouw- versnelling als resultaat

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

**H**et ene na het andere artikel over de crisis in de woningbouw verschijnt, wat daar aan te doen en vaak vooral wat de ander daar aan moet doen. Je kunt zo een paar uur bezig zijn met lezen van alles wat er op dit onderwerp verschijnt. Als alle professionals die betrokken zijn bij het bouwproces dat doen, worden er zo weer een paar duizend woningen minder gebouwd. Dit is een grap, maar er zit zeker ook een kern van waarheid in. Overall om ons heen zien we professionals in de stress. Er moet meer, meer, meer worden gebouwd, maar waar haal je de handjes, tijd en de budgetten vandaan?

Een gouden regel is dat je met hard werken 10% meer kan doen, maar wanneer je 20% of meer extra moet doen -zoals opschalen van 75.000 naar 100.000 woningen bouwen, dan komt Henry Ford om de hoek: *“Als je doet wat je altijd deed, dan krijg je wat je altijd kreeg”*. Dus 25% meer bouwen, met dezelfde mensen bij ontwikkelaars, adviseurs en gemeenten, zonder gezamenlijk in een burn-out te raken: *“Wat moeten we dan anders doen?”*

Er zijn genoeg plannen. We zien ze ontluiken, maar ook vastlopen. We hebben niet de luxe om deze komende boeg golf weg te prioriteren. Laten we positief denken: **‘yes we can!’**. Zeven voorstellen hoe het kan.

## *Slimmer samenwerken* #1

### **Open source beleid ontwikkelen**

Als eerste gaan we anders om met het delen van kennis. Klassiek is dat adviseurs om advies gevraagd worden. Dat is leuk maar dat kan vooral effectiever. Als alle gemeenten een nota kostenverhaal nodig hebben, vaak aanlopen tegen verouderd parkeerbeleid, geen standaardcontracten hebben, niet de kennis hebben van de meest actuele grondtransacties, worstelen met stikstofproblemen, dan is het opnieuw leuk om daarover te adviseren, maar dat kan maar bij een paar gemeenten tegelijkertijd.

Dat kan dus beter en niet via die ene lezing op een congres, maar door gebruik te maken van wat we de afgelopen maanden hebben geleerd: het is heel goed mogelijk om op afstand met elkaar te werken in grote groepen. Wat wij willen voorstellen is dat op cruciale beleidsonderwerpen er in teams, door middel van intervisie, begeleid door de beste adviseurs op dat gebied alle (!) gemeenten geholpen worden door in een aantal weken fulltime een basisbeleidsdocument op te stellen. Er staat uitdrukkelijk alle gemeenten om uit te dagen hoe we zoveel mogelijk kunnen versnellen op zoveel mogelijk plekken. De opbrengst is voor iedereen toegankelijk en beschikbaar en wordt periodiek opgeschoond.

## *Slimmer samenwerken* #2

### **Het inrichten van een openbare kennisdatabase met grondprijzen**

Gemeenten delen geen gegevens over gronduitgifteprijzen. Het argument is dat dit een kartel zou zijn. Onzin, als het maar transparant gebeurt. Er zijn nog wel drie (of meer) redenen te noemen om het te willen: ten eerste is een grondprijs het resultaat van de vastgoedwaarde en de kostprijs. Dit zijn niet-onderhandelbare, maar objectieve parameters. Daarnaast is het verlagen van grondprijzen in concurrentie met andere gemeenten niet alleen zonde van maatschappelijk geld, maar vaak peanuts voor de gebruiker – ook al wordt anders gesteld – maar heel eenvoudig: het is niet toegestaan. Het verlagen van de grondprijzen is ongeoorloofde staatssteun! Dus ons voorstel is om (regionale) databases in te richten met grondprijzen, welke via een transparant proces worden geactualiseerd. Het minder hoeven onderhandelen over grondprijzen scheelt buitengewoon veel tijd voor alle betrokken partijen.

### *Slimmer samenwerken* #3

## **Standaardisatie van het publieke ontwikkelproces**

We stoppen met het opschrijven van hoe het beter kan in een paar A4-tjes. Deze A4-tjes zullen per gemeenten een beetje verschillen, maar zullen in de kern neer komen op het stroomlijnen van het proces. Met enkel het A4-tje is er nog weinig veranderd. Dus wij focussen graag op de praktische kant:

- het hebben van standaardcontracten
- het hebben van goede plannings
- het op tijd starten met het maken van bestemmingsplannen (vooraf)
- het goed vastleggen van de doelstellingen op het gebied van sociale huur, middeldure huur
- het borgen van deze doelstellingen in contracten, prestatieafspraken, bestemmingsplannen en verordeningen
- het hebben van een transparante staffel voor verschillende functies als het gaat om te verhalen (bovenwijkse) kosten
- het inrichten van de escalatielijnen
- het organiseren van een tafel met overheid en markt

Vergaande standaardisatie is geen 'rocketscience', dus aan de slag.

### *Slimmer samenwerken* #4

## **Parallel schakelen van het publiek- en privaatrechtelijke proces**

Effectief is het parallel schakelen van privaatrechtelijke overeenkomsten met het omgevingsplan en het alvast starten met het bouw- en woonrijp maken als de vergunningsprocedures nog niet helemaal klaar zijn: in plaats van in serie, gaan we parallel werken. Allemaal punten die, voor je het weet, zijn te vatten onder de noemer van het opnieuw uitvinden van het wiel. Ook dit kan eenvoudiger door heel gericht op deze onderwerpen de 'best practices' met elkaar te delen.

### *Slimmer samenwerken* #5

## ***Bouwen aan vertrouwen door heldere regels als nieuwe standaard***

Het 'eeuwige' wantrouwen tussen gemeenten en ontwikkelaars verdient in de noodzakelijke samenwerking een geheel nieuwe standaard. In de dagelijkse praktijk wordt er veel geld en tijd vermorst door juridisch gedoe, die terug te voeren zijn op de zachte kant van het (ontbreken van) vertrouwen en (het ontbreken van) de harde kant van het maken van afspraken als er niet wordt geleverd. Dat kan veel beter met eenvoudige en standaard afscheidsregelingen en vooraf vastgestelde escalatieprocedures als inhoudelijke dilemma's te lang op tafel blijven liggen. Het is niet ingewikkeld om dit te doen en het is de directe uitweg naar de huidige verlamdende praktijk van impliciet wantrouwen. Als het vertrouwen er is en er doet zich een dilemma voor in spanningsveld tussen parkeren en stedenbouw, dan is het *'agree to disagree'* en een week later op tafel leggen bij degene die daarover een knoop doorhakt. Vanuit het vertrouwen geredeneerd wordt bij het kostenverhaal niet overvraagd en komt er geen overeenstemming binnen een aantal weken, dan vervallen alle afspraken. Hup! Het plan gaat onderop de stapel! de nieuwe standaard gaat uit van vertrouwen en gezamenlijke verantwoordelijkheden met bijbehorende zakelijke afspraken.

### *Slimmer samenwerken* #6

## ***Participatieproces in het werk standaardiseren***

Er is ook aandacht nodig voor de "verkeersongelukken" die ontstaan doordat participatie onhandig wordt georganiseerd. Iedereen weet inmiddels wel hoe je participatie moet regelen: betrek stakeholders bij de start bij het opstellen van de uitgangspunten, laat je stropdas thuis, stel je als professional intrinsiek geïnteresseerd op als deskundige en waar dat aan de orde is als belanghebbende en wees daar dan ook duidelijk in. Activeer ook de nieuwe bewoners als belanghebbenden (zie ook YIMBY). Zoek naar win-win. Met alle veranderingen in de omgevingswet, de verruiming van de beroepsprocedures bij de Raad van State, de toenemende spanningen als ruimte schaarser wordt, het pleit allemaal om het niet te laten aankomen op de inspraak bij het ter inzage leggen van een plan. Laten we stoppen om via boekjes, websites en congressen de goede voorbeelden te laten zien. Herontwerp en standaardiseer de processen bovenaf aan de ladder, bij de grote ontwikkelaars en gemeenten.

*Slimmer samenwerken* #7

## ***Herintroductie van planologische normen***

Het is interessant de recente woningbouwimpulsaanvragen te screenen op beleids-uitgangspunten, waarbij standaardisatie en vertaling naar wetgeving maanden of jaren aan onderhandelingen én adviezen scheelt. Denk aan parkeernormen bij stationslocaties, percentage sociale huur, huurprijzen en indexen bij middeldure huur, energieproducerende woningen (in plaats van “bijna energieneutraal”) en een standaard voor klimaatadaptief, circulair en natuurinclusief bouwen. Let ook op bovenwettelijke normen die niet persé duiden op overambitieuze gemeenten, maar op een maatschappelijke en democratische reactie op te weinig ambitieuze wet- en regelgeving, zoals in het recente verleden bij gasloos bouwen. Regie van het Rijk betekent in dit geval een ambitieuze transitieagenda die versnellend is omdat deze normstellend is met een helder transitiepad met normen waarvan bekend is hoe die per jaar worden aangescherpt.

---

Met deze zeven voorstellen wordt het werk voor ambtenaren, ontwikkelaars, politici, adviseurs en interim managers anders. De kern die overblijft is waar het omgaat: stads-, gebieds- en vastgoedontwikkeling om zo met veel minder ballast de woningbouw te versnellen. Dan komt dat ideale complexe project dichterbij met gemengde functies, slimme parkeeroplossingen, circulaire gebouwen met draagvlak in de omgeving en dat binnen drie jaar van initiatief tot start bouw. Dat is pas kicken, dat geeft energie en met die energie versnel je meer dan je denkt. Voor deze manier van werken zoeken wij opdrachtgevers!

Meld je aan via **[info@vvg.nl](mailto:info@vvg.nl)** of **[info.executives@fakton.com](mailto:info.executives@fakton.com)**.