

Tips en inspiratie

Meer uniformering/
standaardisering
van concepten en
processen



Bouwvergunning
in 1 dag



Conceptueel
bouwen



Van plan tot
oplevering in 2 jaar



Concepten-
boulevard

Samenwerken
bij wijziging
omgevingsplan en/
of-vergunning



Samenwerken
geeft energie



Parallel werken
met plan-
procedure



100 dagen
aanpak



Proces- en
planningschema
(excell)

Bespreken voort-
gang en vlottrekken
plannen en projecten



Tips van
gemeenten met veel
sociale nieuwbouw



Efficiënt
bouwen met
woningmakers

4 tips voor versnellen nieuwbouw:

- heb heldere visie op je rol
- zorg dat je snel kennis kunt mobiliseren
- onderhoud een goed netwerk in omgeving
- heb meerdere ijzers in het vuur.

Inspringen
bij (dreiging)
stilvallen
(middenhuur)
projecten



Wat te doen bij
stilstaande bouw?

Inzetten op
strategisch
gebiedsgericht
samenwerken



Leidende principes
voor samenwerking

Doorpakken aan de versnellingstafels

Het aanpakken van de wooncrisis kan geen verdere vertraging meer oplopen. Het belang van een goede en langdurige samenwerking om tot realisatie van de woondeals te komen, wordt breed gedragen door betrokken partijen (het Rijk, provincie, gemeenten, marktpartijen en corporaties). De afspraken en governance staan. De praktijk laat zien dat de uitvoering weerbaar is, terwijl het maken van snelheid op woningbouw nu noodzakelijk is. De Uitvoeringsagenda Wonen (februari 2024) gaf een signaal van urgentie richting politiek en partijen om dit als crisisaanpak te bestempelen en tot echte uitvoering over te gaan. Er is een wooncrisis.

Corporaties gaan constructief en vol vertrouwen samenwerken aan de gezamenlijke maatschappelijke opgave. Er is veel tijd besteed aan de totstandkoming van de woondeals en het inrichten van de versnellingstafels. Het is nu tijd om door te schakelen naar de hoogste versnelling en samen door te pakken. De woningen daadwerkelijk te realiseren. Daar staan we nu voor aan de versnellingstafels. De tijd dringt. Het moet nu gaan over het opschalen en versnellen van projecten, het met elkaar oplossen van knelpunten en slim samenwerken.

Tip: Een onafhankelijke procesbegeleider kan de versnellingstafel helpen bij het concreet maken van acties en afspraken.

Vragen? Neem contact op met Erik van Assen, e.vanassen@aedes.nl

vereniging van
woningcorporaties



DOORPAKKEN AAN DE VERSNELLINGSTAFELS

5 versnellingen voor de realisatie van de woningbouwopgave



Wat kunnen corporaties doen?

Er is corporaties veel aangelegen om de volkshuisvestelijke ambities uit de Nationale Prestatieafspraken (NPA) op lokaal en regionaal niveau te realiseren. Wij nemen onze verantwoordelijkheid. Wij zijn aan het opschalen. Wij willen en kunnen versnellen in de uitvoering. Maar we kunnen dit niet alleen. Dit document gaat ons hierbij helpen.

Wij bieden 5 concrete versnellingen aan, in willekeurige volgorde, die corporaties kunnen initiëren. Aangevuld met wat daarvoor nodig is van iedere partij om verder te kunnen versnellen op de woningbouwopgave:

- 1 meer uniformering/ standaardisering van concepten en processen
- 2 samenwerken bij wijziging omgevingsplan en/of-vergunning
- 3 bespreken voortgang en vlottrekken plannen en projecten
- 4 inspringen bij (dreiging) stilvallen (middenhuur) projecten
- 5 inzetten op strategisch gebiedsgericht samenwerken.

vereniging van
woningcorporaties



5 versnellingen

Deze 5 versnellingen onderbouwen we met concrete handvatten, voorbeelden en tips. Het is een inspiratie- en werkdocument dat we inbrengen aan de versnellingstafel om zo de samenwerking met betrokken partijen te versterken en daarmee de woningbouw te versnellen.

Aanbod corporaties

Vraag aan provincies

Vraag aan gemeenten

Vraag aan marktpartijen

1

Meer uniformering/standaardisering van concepten en processen

Conceptueel bouwen, bouwstromen en verplaatsbare woningen kunnen zorgen voor versnelling door een andere manier van ontwikkelen en bouwen, mits de juiste condities aanwezig zijn. Grootste winst is te halen in het proces vóór realisatie (bij vergunningverlening), en door kortere bouwtijd.

- Inzetten op en (collectief) inkopen van meer tijdelijke woningen op korte termijn (<2 jaar)
- Gebruik maken van concepten-boulevard.nl
- Gestandaardiseerde prestatie-eisen voor tijdelijke woningbouw en levensloopbestendige woningen gebruiken (conform De Woonstandaard 3.0)

- Verbeteren van de condities voor bouwstromen en conceptueel bouwen
- (Stimuleer het) ontwikkelen van locaties voor tijdelijke woningen vanuit woonprogramma

- Vaststellen uniforme vergunning voor tijdelijke woningen, conceptueel bouwen en bouwstroom
- Locatiescan voor tijdelijke woningen
- Participeren in bouwstroomprojecten

- Meewerken aan traject typegoedkeuring

2

Samenwerken bij wijziging omgevingsplan en/of -vergunning

Overal zijn personeelstekorten. Daarom moeten we de beschikbare capaciteit zo slim mogelijk inzetten. Het begint bij vroegtijdig met elkaar afstemmen.

- Gemeenten vroeg in het proces van plannen en projecten betrekken (aangeven wat daarbij noodzakelijk is)
- Projectleiders en stedenbouwkundigen leveren (ook obv inhuur en evt op eigen kosten)
- Parallel plannen initiëren i.s.m. de gemeente (om procedures te verkorten en te versnellen)

- Inzetten flexpool
- Opstellen van afspraken over samenwerking, communicatie en rolverdeling

- Uit handen geven van deel van omgevingsproces (plan/vergunning) Hiervoor randvoorwaarden opstellen zodat alleen nog toetsing nodig is
- Inzetten op het versnellen van procedures i.s.m. provincies

- Vooronderzoek doen of analyses maken waar gemeenten geen tijd voor hebben

3

Bespreken voortgang en vlot trekken plannen en projecten

Vertragingen van projecten mag niet vanzelfsprekend zijn. Daarom moet de voortgang van projecten in goed onderling vertrouwen worden besproken, met de focus om dit met elkaar op te lossen.

- Tijdig projectstatus van plannen aangeven bij alle partners aan tafel en wat nodig is om stilvallen te voorkomen
- Werken aan oplossingen bij het stilvallen van projecten
- Inbrengen zachte plannen en aangeven wat noodzakelijk is om deze op te harden cq naar voren te halen
- Mogelijkheden onderzoeken voor het naar voren halen van plannen op eigen locaties

- Regionale regie pakken in projecten en knelpunten
- Als regisseur zorgen voor doorbraken bij het dreigen vastlopen van projecten

- Bijdragen aan oplossingen voor projecten die dreigen stil te vallen i.s.m. provincies
- In een vroeg stadium meedenken bij het naar voren halen van projecten
- Aanreiken van kantoren en of andere ontwikkellocaties voor transformatie

- Meewerken aan oplossingen bij projecten die dreigen stil te vallen
- Uitrusten van locaties cq projecten voor versnellen of meer nieuwbouw

4

Inspringen bij (dreiging) stilvallen (middenhuur) projecten

Per 1 januari 2024 kunnen en mogen corporaties weer middenhuurwoningen (niet-DAEB; met een huurprijs van € 800 tot zo'n € 1.100 per maand) bouwen. In de NPA is afgesproken dat er 50.000 middenhuurwoningen door corporaties gebouwd gaan worden.

- Plannen ontwikkelen met een mix van woningen voor verschillende doelgroepen gericht op leefbare wijken
- Meedenken en meedoen in de business case (voor projecten)
- Sociale en/of het middenhuurdeel van projecten van marktpartijen overnemen
- Benutten vrije toewijzingsruimte in de DAEB-tak

- Financieel stimuleren van realiseren middenhuur
- Opstellen van een afsprakenkader tussen partijen

- Aanpassen van bestemmingsplannen met een verordening middenhuur
- Toevoegen van een huisvestingsverordening
- Toepassen van specifiek grondprijsbeleid voor middenhuur
- Mogelijkheid bieden voor het openbreken van bestaande afspraken

- Openheid geven van projecten (business case, open-boek-rekenmethodiek)
- Mogelijkheid bieden voor het openbreken van bestaande afspraken

5

Inzetten op strategisch gebiedsgericht samenwerken

Openheid van zaken geven bij projecten, (business case, open-boek-rekenmethodiek?) Mogelijkheid bieden voor het openbreken van bestaande afspraken

- De leidende principes gebruiken om met ontwikkelaars nieuwe samenwerkingen op te starten en bestaande samenwerkingen te verbeteren.
- Gezamenlijk met ontwikkelaars optrekken richting de gemeente door het uitbrengen van een gebiedsbod uit de leidende principes.
- Portefeuillestrategie en -managers delen, en meedenken in gebiedsvisies
- Het initiatief nemen voor het gezamenlijk bespreken en afstemmen van de bouwplannen en gebiedsvisie

- Een omgevingstafel starten daar waar plannen niet van de grond komen
- Stimuleer corporaties en ontwikkelaars samenwerking op te starten of te verbeteren met leidende principes

- Deelnemen aan de omgevingstafel
- Open staan voor een gebiedsbod vanuit corporatie en ontwikkelaar, om daarna gezamenlijk met hen op te trekken.

- Deelnemen aan de omgevingstafel
- Open staan voor een gebiedsbod vanuit corporatie en ontwikkelaar, om daarna gezamenlijk met hen op te trekken.