

## Uitvraag woningbouwprojecten parallel schakelen

Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties vraagt gemeenten, ontwikkelaars en woningcorporaties om woningbouwprojecten aan te melden die zij vanaf september / oktober 2023 binnen twee jaar tot start bouw willen laten begeleiden.

Projecten kunnen tot en met **15 augustus a.s.** worden aangedragen door zowel gemeenten als ontwikkelaars en woningcorporaties via [woningbouw@minbzk.nl](mailto:woningbouw@minbzk.nl) Voor meer informatie kan contact worden opgenomen met Anke Sieverink via telefoonnummer 06-11619059 of e-mail: [anke.sieverink@minbzk.nl](mailto:anke.sieverink@minbzk.nl)

*Voor de indiening van de projecten ontvangen we graag:*

- De naam van het project;
- De naam en contactgegevens van de contactpersoon en/of beoogd projectleider;
- De organisaties die betrokken zijn bij het project (de gemeente en/of ontwikkelende partij);
- Een korte beschrijving (max 1A4, 5 zinnen is ook goed) van het project en de locatie, met in ieder geval een korte toelichting op:
  - o Of het een nieuw plan of een plan dat moet worden heroverwogen betreft.
  - o De grondsituatie (eigendom gemeente, ontwikkelaar of woningcorporatie).
  - o Of het een binnenstedelijke of buitenstedelijke locatie betreft.
  - o De omvang van het project met een indicatie van het aantal woningen (<100 won / 100 – 500 won / 500 – 1000 won).
  - o Of de intentie is om minimaal 50% betaalbare woningen<sup>1</sup> te realiseren in het project.

### Achtergrond

De grootste vertraging in de bouw van woningen ontstaat in de fase van initiatief tot het opstellen van een bestemmingsplan c.q. aanvraag omgevingsvergunning. Uit onderzoek blijkt dat niet de wettelijke (besluitvormings)procedures de meest tijdrovende factor zijn in de Nederlandse woningbouw, maar juist de periode die aan de procedures voorafgaat: het bepalen waar en wat er precies gebouwd moet worden, met welke kwaliteiten en onder welke voorwaarden.

Om de woningbouw te versnellen neemt het Rijk meer regie en zet het Rijk in op effectieve werkwijzen, processen en standaarden en het bevorderen dat deze worden toegepast. Onderdeel van deze aanpak is het stimuleren van een andere manier van werken, waarbij processen (uitgangspunten bepalen, rekenen, tekenen, onderzoeken, participatie en afspraken juridisch vastleggen) gelijktijdig en samenhangend worden uitgevoerd, in plaats van volgordeeljk zoals momenteel veelal gebeurt. Dit bespaart kostbare tijd, waarmee de kans op veranderende omstandigheden gedurende het traject en daarmee vertraging wordt verkleind. Denk hierbij aan werken met een scrum-werkwijze in snelkookpan-sessies, waarbij alle stakeholders, beleidsdisciplines en alle proces- en projectsturing in een (zeer) kort tijdbestek gezamenlijk komen tot het vroegtijdig vaststellen van randvoorwaarden en planvorming. Daarbij worden ook het uitzetten van onderzoeken en participatie vanaf dag één gestart.

Deze werkwijze is beschreven in het bijgevoegde rapport “Parallele planning Woningbouwversnelling - Prototype voor een nieuwe manier van werken” van Fakton en Annius Hoornstra. We vragen alle gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen met deze aanpak te experimenteren. Daarnaast zijn voor 5 reguliere projecten en 3 grootschalige NOVEX-

---

<sup>1</sup> Definitie betaalbare woningen:

- Sociale huur tot liberalisatiegrens
- Middeldure huur tot €1.023 per maand, indexatie o.b.v. indexeringspercentage liberalisatiegrens
- Betaalbare koop tot €355.000, indexatie o.b.v. CPI

woningbouwprojecten middelen beschikbaar gesteld om deze projecten conform de aanpak uit genoemd rapport te volgen en in de praktijk te brengen. Van deze projecten vragen we ook om actief bij te dragen aan het ontwikkelen en breder delen van de opgedane kennis en leerervaringen. De opdrachtbeschrijving voor het bureau die deze partijen gaat begeleiden is bijgevoegd.

#### **Voorwaarden waar de projecten aan moeten voldoen:**

- De projecten moeten zich in het beginstadium van het planproces bevinden of moeten compleet heroverwogen worden. We willen laten zien hoe de aanpak binnen een nieuw project werkt, daarvoor moet het project zich niet te ver in de planfase bevinden.
- De benodigde gronden voor het project moeten al in eigendom zijn van de gemeente en/of de ontwikkelende partij. Het proces van grondverwerving is een proces op zich. Dit onderdeel van een project willen we daarom voor de te begeleiden projecten buiten beschouwing laten.
- Het moeten projecten betreffen met een omvang tot ca. 1.000 woningen. Boven dit aantal krijgen de projecten een grootschalig karakter, waarbij processen net iets anders moeten worden ingericht. Voor de grootschalige woningbouwprojecten, selecteren we 3 projecten binnen de 17 grootschalige NOVEX-woningbouwlocaties.
- De intentie moet zijn dat in de projecten minimaal 50% betaalbare woningbouw wordt gerealiseerd. Dit is de inzet van het Rijk voor alle projecten waar het Rijk een bijdrage aan levert.
- Het moeten projecten betreffen die een regulier karakter hebben met een gemiddelde complexiteit en een gemiddeld risicoprofiel. Het doel van BZK met het volgen en begeleiden van de projecten is, het laten zien hoe de aanpak in de praktijk werkt. Daarbij willen we als voorbeeld vooral aansluiten bij de meest voorkomende type projecten, zodat voorbeelden makkelijker overgenomen kunnen worden.
- Er moet in de gemeente een cultuur zijn zowel binnen de ambtelijke organisatie als bij de gemeenteraad waarin het project speelt om open te staan voor nieuwe innovatieve werkwijzen. Het toepassen van de parallele planning betekent dat een andere planning aangehouden wordt dan regulier en er meer gevraagd wordt van het transparant delen van informatie. Het doel van BZK is om te laten zien hoe de aanpak werkt, dit willen we niet vermengen met een traject dat nog wenselijk kan zijn rondom cultuurverandering.
- Er moet voldoende capaciteit zijn binnen de organisatie van de gemeente en de ontwikkelende partij om een dedicated projectteam te vormen. We zijn ons bewust van de huidige capaciteitsproblemen in de verschillende sectoren, echter willen we deze problematiek niet vermengen met de gewenste aanpak om processen parallel te schakelen.

#### **Selectie projecten:**

De uiteindelijke selectie van projecten doet BZK samen met het bureau dat de procesmanagers levert om de betreffende projecten te begeleiden. Voor de selectie streven we naar een mix van projecten verspreid over het land met een mix van binnenstedelijke en buitenstedelijke locaties, een mix van grotere en kleinere locaties en een mix in de eigendomssituatie van de grond. De selectie van projecten vindt in twee rondes plaats. BZK maakt een eerste selectie van de projecten die zijn ingediend op basis van haar visie op de passendheid van de projecten binnen de gestelde voorwaarden en de beoogde mix van projecten. Het bureau dat de procesmanagers levert gaat vervolgens met de projecten op de shortlist in gesprek om te komen tot de uiteindelijke selectie van 5 projecten. Alle projecten ontvangen binnen 2 weken na de inschrijfdatum van 15 augustus bericht op welke lijst zij geëindigd zijn.

**Bijlagen:**

- Rapport Fakton en Annius Hoornstra: "Parallele planning Woningbouwversnelling - Prototype voor een nieuwe manier van werken"
- Opdrachtbeschrijving voor het bureau dat de projecten zal begeleiden.