

**Duurzaam
versnellen
woningbouw
Noord-Holland**

Whitepaper

Definitief 1.0



PROMMENZ

Duurzaam versnellen woningbouw Noord-Holland Whitepaper

Samen bouwen, samen versnellen: Praktische oplossingen voor de woningbouwopgave

Definitief 1.0



Colofon

opdrachtgever	Prommenz Group
document	Whitepaper extern
versie	Definitief 1.0
datum	11 september 2025
auteur	Laurens Kalwij
controle	Esli van Westerop/Miranda Korten
vrijgave	Richard Smallegange

Inhoud

1 Inleiding	4
2 Uitdagingen	4
2.1 Woningtekort	4
2.2 Complexe regelgeving	5
2.3 Personeelstekort	5
2.4 Duurzaamheidsdoelstellingen	5
2.5 Deelconclusie uitdagingen	5
3 Kansen	6
3.1 Wat gebeurt er al?	6
3.2 Hoe kan de markt ondersteunen bij de versnelling?	6
3.3 Welke samenwerkingsmodellen zijn toekomstbestendig?	8
3.4 Wat kan er worden toegevoegd/weggelaten in een anterieure overeenkomst?	9
4 Voorstellen	11
4.1 Voorstellen voor versnelling (top 10)	11
Dankwoord	12

1

Inleiding

De woningmarkt in Noord-Holland staat onder druk. De vraag naar woningen overtreft al jaren het aanbod, wat leidt tot stijgende huizenprijzen, langere wachttijden voor sociale huurwoningen, en beperkte woonmogelijkheden voor starters en middeninkomens. Deze whitepaper, gericht op de ontwikkelaars, gemeenten en adviesbureaus die hier dagelijks aan werken, verkent strategieën en oplossingen om het woningbouwproces te versnellen, met een focus op haalbaarheid en duurzaamheid.

2

Uitdagingen

2.1 Woningtekort

De bevolkingsgroei in Noord-Holland zet door, mede door natuurlijke aanwas en instroom vanuit andere delen van het land en het buitenland. Tegelijkertijd neemt de gemiddelde huishoudensgrootte af door vergrijzing, echtscheidingen en veranderende woonvoorkeuren. Hierdoor is de vraag naar woningen structureel hoger dan het aanbod.

Woningtekort raakt zowel jongeren als ouderen

Vooraf jongeren (starters) en ouderen (doorstromers) hebben moeite met het vinden van geschikte woonruimte:

- Starters worden geconfronteerd met hoge koopprijzen en een beperkt aanbod van betaalbare huurwoningen. Daarnaast zijn de voorwaarden voor het verkrijgen van een hypotheek zwaarder geworden en ook niet passend.
- Ouderen willen vaak kleiner wonen, maar er is een tekort aan geschikte seniorenwoningen en woonzorgconcepten. Dit zorgt ervoor dat doorstroming stopt en gezinswoningen onnodig bezet blijven.

Ook woningen in Metropoolregio Amsterdam (MRA)

De woningdruk is het hoogst in de Metropoolregio Amsterdam (MRA), waar economische groei en arbeidsmigratie zorgen voor extra vraag. Stedelijke verdichting en het aanwijzen van nieuwe uitleglocaties zijn nodig om de MRA toegankelijk en betaalbaar te houden.

Veranderende marktomstandigheden

Naast de structurele vraag naar woningen is de woningmarkt de afgelopen jaren veranderd. Enkele belangrijke trends:

- Duurzaamheidseisen worden strenger, wat bouwprojecten complexer en duurder maakt.
- Water- en bodemsturend beleid betekent dat er kritischer gekeken wordt naar waar gebouwd kan worden, wat de mogelijkheden in sommige gebieden beperkt.
- Circulair bouwen wordt de norm, wat vraagt om innovatie en soms hogere initiële kosten met zich meebrengt.
- Stikstofproblematiek belemmert de realisatie van veel projecten, omdat extra stikstofruimte moet worden gevonden.
- Capaciteit op het elektriciteitsnet is beperkt, waardoor nieuwe woonwijken moeilijk aangesloten kunnen worden op duurzame energiebronnen.
- Betaalbaarheid blijft een groot knelpunt. Het aandeel betaalbare woningen moet stijgen, terwijl de stijgende bouwkosten en rentetarieven de haalbaarheid onder druk zetten.

2.2 Complexe regelgeving

De regelgeving rondom woningbouw wordt steeds complexer, wat leidt tot lange doorlooptijden voor nieuwe projecten door onder meer lange vergunningstrajecten met bezwaarmogelijkheden. Twee belangrijke aspecten hierin zijn:

Stikstofruimte en regionale bereikbaarheid

- Creëren van stikstofruimte: door de strenge stikstofregels kunnen veel bouwprojecten niet doorgaan of worden deze vertraagd. Er is behoefte aan een robuuste strategie om stikstofruimte te genereren en tegelijkertijd woningbouw te versnellen.
- Regionale bereikbaarheid inpassen: nieuwe woonwijken moeten goed bereikbaar zijn, maar infrastructurele investeringen lopen vaak achter op de woningbouwplannen.

Geluidscumulatie en actualisatie van regels

In het zuiden van de regio Noord-Holland speelt geluidscumulatie een rol. Dit betekent dat geluids-overlast door verkeer, spoorwegen en industrie zich opstapelt, waardoor bepaalde bouwlocaties niet voldoen aan de wettelijke geluidsnormen. De regels voor geluidscumulatie zouden moeten worden geactualiseerd om woningbouw mogelijk te maken.

2.3 Personeelstekort

De woningbouwopgave staat of valt met voldoende uitvoeringscapaciteit. Het tekort aan gespecialiseerd personeel bij gemeenten, provincies en bouwbedrijven is een knelpunt.

Focus op uitvoering en voldoende ambtelijke capaciteit

- Gemeenten en provincies kampen met een tekort aan ambtenaren die bestemmingsplannen kunnen opstellen, vergunningen kunnen verlenen en de uitvoering van bouwprojecten kunnen begeleiden.
- Dit leidt tot vertragingen in de besluitvorming en kan ertoe leiden dat woningbouwprojecten langer op goedkeuring wachten dan nodig is.
- Er is een structurele versterking nodig van de ambtelijke capaciteit om de woningbouwdoelstellingen te halen.

2.4 Duurzaamheidsdoelstellingen: praktische belemmeringen

Duurzaamheid is een integraal onderdeel van de woningbouwopgave. Echter, de ambities op dit vlak stuiten op de volgende praktische belemmeringen.

Onvoldoende capaciteit op het energienetwerk

- Het huidige elektriciteitsnet zit op veel plaatsen aan zijn maximale capaciteit, waardoor het aansluiten van nieuwe woningen en voorzieningen (zoals supermarkten, scholen en sporthallen) problematisch is.
- Zonder extra netcapaciteit wordt de realisatie van woonwijken met duurzame energieoplossingen ernstig vertraagd.

Onvoldoende stikstofruimte

- Er is een tekort aan stikstofruimte, waardoor veel projecten niet kunnen starten.
- Het Stikstofregistratiesysteem (SSRS) is bedoeld om stikstofruimte efficiënter te verdelen, maar de uitvoering hiervan verloopt traag en kent veel onzekerheden.

2.5 Deelconclusie uitdagingen

De uitdagingen voor de woningbouw in Noord-Holland zijn veelzijdig en complex. Het woningtekort vraagt om een versnelling van de bouwproductie, maar regelgeving, personeelstekorten en duurzaamheidsdoelstellingen vormen serieuze obstakels. Een integrale aanpak, waarbij alle betrokken partijen samenwerken en innovatieve oplossingen worden omarmd, is noodzakelijk om de woningbouwambities waar te maken.

3.1 Wat gebeurt er al?

De provincie Noord-Holland en haar gemeenten ondernemen diverse initiatieven om de woningbouw te versnellen en het tekort aan woningen aan te pakken. Hieronder een overzicht van de belangrijkste maatregelen.

1. Actieagenda Wonen en Versnellen Woningbouw 2024-2028

De provincie Noord-Holland heeft de Actieagenda Wonen en Versnellen Woningbouw 2024-2028 opgesteld, waarin verschillende acties zijn opgenomen om de woningbouw te stimuleren. Een van de speerpunten is het versnellen van procedures door middel van een pilot voor 'parallel plannen'. Dit houdt in dat verschillende stappen in het bouwproces gelijktijdig worden uitgevoerd om tijd te besparen.

2. Loket Versnelling Woningbouw

Om gemeenten en ontwikkelaars te ondersteunen, heeft de provincie het Loket Versnelling Woningbouw opgericht. Dit loket biedt hulp bij het aanvragen van subsidies, vergunningen en andere zaken die de voortgang van woningbouwprojecten kunnen versnellen. Daarnaast wordt onderzocht of er een provinciaal of regionaal projectmanagementbureau kan worden opgezet om gemeenten te ontlasten bij verschillende fasen van woningbouwprojecten.

3. Subsidies voor extra ambtelijke capaciteit

Veel gemeenten kampen met een tekort aan personeel om bouwplannen voor te bereiden en vergunningen te verlenen. De provincie stelt daarom subsidies beschikbaar voor de tijdelijke inhuur van extra ambtelijke capaciteit. Gemeenten kunnen tot € 200.000 per jaar in 2025 ontvangen om de woningbouw binnen hun gemeente te versnellen.

4. Financiële ondersteuning voor woningbouwprojecten

Er is in 2024 een bedrag van € 76,4 miljoen beschikbaar gesteld om woningbouwprojecten sneller van de grond te krijgen. Dit bedrag is bestemd voor zowel grote integrale gebiedsontwikkelingen als kleinere lokale of regionale projecten. Daarnaast helpt de provincie gemeenten bij het aanvragen van rijkssubsidies en onderzoekt zij samen met gemeenten de mogelijkheden voor actieve grondverwerving.

5. Woondeals en volkshuisvestingsprogramma's

In samenwerking met het Rijk en gemeenten heeft de provincie Noord-Holland Woondeals gesloten voor Noord-Holland Noord en de Metropoolregio Amsterdam. Deze deals worden uitgewerkt in volkshuisvestingsprogramma's waarin afspraken worden gemaakt over het aantal te bouwen woningen, de betaalbaarheid en de doelgroepen. Er is speciale aandacht voor starters, jongeren, ouderen en urgente aandachtsgroepen zoals dak- en thuislozen.

6. Woningbouw nabij OV-knooppunten

In de Actieagenda Wonen en Versnellen Woningbouw 2024-2028 wordt het belang benadrukt van het ontwikkelen van woningbouwlocaties nabij openbaar vervoersknooppunten. Dit strategische uitgangspunt heeft als doel de mobiliteitsbehoefte te verminderen en de noodzaak voor extra investeringen in infrastructuur te beperken. Door woningen te situeren in de nabijheid van goed bereikbare OV-locaties, kunnen toekomstige bewoners gemakkelijker gebruikmaken van bestaande openbaarvervoersvoorzieningen, wat bijdraagt aan een duurzamere en efficiëntere mobiliteit.

3.2 Hoe kan de markt ondersteunen bij de versnelling?

Projectontwikkelaars, bouwaannemers en hun adviseurs spelen een cruciale rol in het versnellen van de woningbouw. Zij kunnen bijdragen door efficiënter te plannen, innovatieve bouwtechnieken toe te passen en beter samen te werken met overheden en andere stakeholders. Hierna worden enkele concrete strategieën genoemd die ontwikkelaars en hun partners kunnen inzetten.

1. Slimmere en snellere ontwikkelprocessen

- Vroegtijdige samenwerking tussen gemeenten, ontwikkelaars en partners:
 - Door in een vroeg stadium afstemming te zoeken met gemeenten over bestemmingsplannen en ruimtelijke kaders en de eisen en wensen uit de omgeving, worden vertragingen in het vergunningsproces voorkomen.
- Meer gestandaardiseerde woningontwerpen:
 - Meer gestandaardiseerde woningen kunnen de bouwtijd aanzienlijk verkorten en tegelijkertijd kosten besparen.
- Gebruik van 'fast track'-vergunningen:
 - In overleg met gemeenten kunnen ontwikkelaars projecten indienen die voldoen aan de voorwaarden voor versnelde goedkeuring.

2. Innovatieve bouwmethoden toepassen

- Modulair en prefab bouwen:
 - Dit verlaagt de bouwtijd, vermindert faalkosten en zorgt voor minder overlast op de bouwplaats.
- Circulair bouwen:
 - Het gebruik van herbruikbare materialen en duurzame bouwtechnieken kan regelgeving versoepelen en bijdragen aan klimaatdoelen.
- Industriële woningbouw:
 - Schaalvoordelen benutten door seriematige productie in fabrieken, wat de bouwtijd met 30-50% kan verkorten.

3. Slimme financieringsmodellen inzetten

- Publiek-private samenwerking (PPS):
 - Door samen te werken met gemeenten en woningcorporaties kunnen projecten sneller gerealiseerd worden, bijvoorbeeld door gezamenlijke investeringen in infrastructuur en duurzame energie.
- Flexibele financieringsconstructies:
 - Ontwikkelaars kunnen met beleggers en banken financieringsmodellen ontwikkelen die investeringen versnellen, zoals voorfinanciering van infrastructuur of bouw in fases.
- Betaalbare woningen aantrekkelijker maken voor investeerders:
 - Door slimme ontwerp- en exploitatiemodellen kunnen ontwikkelaars betaalbare huur- en koopwoningen aantrekkelijker maken voor beleggers.

4. Bouwen op strategische locaties

- Ontwikkeling nabij OV-knooppunten:
 - Door woningen te bouwen op locaties met goed openbaar vervoer, kunnen extra investeringen in infrastructuur worden beperkt en wordt de haalbaarheid van projecten vergroot.
- Binnenstedelijke transformatie benutten:
 - Door leegstaande kantoren en bedrijventerreinen om te bouwen naar woonwijken, kan sneller en efficiënter aan de woningvraag worden voldaan.
- Flexibel inspelen op beleidsontwikkelingen:
 - Door proactief in te spelen op nieuwe ruimtelijke en milieuregels kunnen ontwikkelaars vertragingen voorkomen.

5. Arbeidsmarkt en uitvoeringscapaciteit vergroten

- Beter opleiden en omscholen van personeel:
 - Investeren in bouwtechnische opleidingen en zij-instroomprogramma's om het tekort aan vakmensen op te vangen.
- Meer digitalisering en automatisering:
 - Gebruikmaken van digitale planvorming, BIM (Building Information Modeling) en robotisering om efficiënter te bouwen.
- Snel inspelen op personeelskrapte:
 - Samenwerken met bouwbedrijven en opleidingsinstituten om tekorten in de bouwsector te verkleinen.

6. Actieve participatie in beleidsvorming

- Samenwerken met overheden en woningcorporaties:

- Ontwikkelaars kunnen actief meedenken over regelgeving en beleidsmaatregelen om woningbouw te versnellen.
- Inzet op maatschappelijk verantwoord bouwen:
 - Door in te spelen op sociale en duurzame woonbehoeften, kunnen projecten op meer steun rekenen en sneller worden gerealiseerd.
- Duurzame gebiedsontwikkeling stimuleren:
 - Door in de planfase rekening te houden met klimaatadaptatie en energievoorziening, kunnen vertragingen door milieueisen worden voorkomen.

3.3 Welke samenwerkingsmodellen zijn toekomstbestendig?

In de gebiedsontwikkeling zijn verschillende modellen beschikbaar voor het samenwerken aan de totstandkoming van woningbouw en de openbare ruimte eromheen. Gebruikelijk is dat een ontwikkelende partij een grondpositie heeft en die ontwikkelt en de woningen en percelen verkoopt en de openbare ruimte aanlegt en overdraagt aan de overheid. Ook kan op de volgende toekomstbestendige wijzen worden samengewerkt als de gebiedsontwikkeling hierom vraagt.

1. Publiek-Private Samenwerking (PPS)

Een Publiek-Private Samenwerking (PPS) is een samenwerkingsvorm waarbij overheden (gemeenten, provincie) en private partijen (ontwikkelaars, beleggers) gezamenlijk woningbouwprojecten realiseren. Dit model biedt voordelen zoals gedeelde risico's, snellere besluitvorming en een efficiëntere inzet van middelen.

Voorbeelden van PPS-modellen:

- Joint venture: Een gemeente en ontwikkelaar richten een gezamenlijke entiteit op die verantwoordelijk is voor de gebiedsontwikkeling.
- Grondexploitatie maatschappijen: Gemeenten en marktpartijen delen gezamenlijk het risico en de kosten voor grondontwikkeling.

Voordelen:

- Draagt bij aan risicospreiding en efficiënte inzet van kapitaal.
- Gemeenten kunnen met minder financiële middelen grotere projecten realiseren.
- Ontwikkelaars krijgen zekerheid over beleid en planvorming.

2. Gebiedsgerichte Ontwikkeling via Consortiumvorming

Bij gebiedsgerichte ontwikkeling werken meerdere partijen samen in een consortium. Dit model is effectief voor grootschalige woningbouwprojecten waarbij meerdere disciplines (bouw, infra, energie, duurzaamheid) geïntegreerd moeten worden.

Kenmerken van een consortium:

- Bestaat uit ontwikkelaars, bouwbedrijven, financiers, woningcorporaties en gemeenten.
- Werkt op basis van een langetermijnvisie voor gebiedsontwikkeling.
- Gezamenlijke afstemming over woningtypologie, mobiliteit en duurzaamheid.

Voorbeeld:

- Amsterdam Zuidas: Een samenwerking tussen de gemeente, ontwikkelaars en institutionele beleggers om een gemengde woon- en werkwijk te realiseren.

Voordelen:

- Snellere besluitvorming doordat alle partijen tegelijk aan tafel zitten.
- Integrale aanpak, om woonbehoeften, mobiliteit en duurzaamheid in balans te brengen.
- Betere afstemming op langetermijnbehoeften van de regio.

3. Actieve Grondpolitiek en Publieke Grondbank

Een publieke grondbank of actieve grondpolitiek houdt in dat gemeenten actief grondposities verwerven, ontwikkelen en vervolgens via tenders aan marktpartijen toewijzen. Dit voorkomt speculatie en zorgt ervoor dat woningbouw sneller en tegen eerlijke prijzen gerealiseerd wordt.

Twee modellen binnen actieve grondpolitiek:

- Gemeentelijke gronduitgifte: Gemeente koopt grond en geeft deze onder voorwaarden uit aan ontwikkelaars.
- Publiek-private gronduitgifte: Gemeente en private partijen ontwikkelen gezamenlijk grond voor woningbouw.

Voordelen:

- Gemeenten behouden regie over woningbouwprogrammering.
- Ontwikkelaars kunnen zonder langdurige grondonderhandelingen direct starten.
- Voorkomt dat grondspeculatie bouwplannen vertraagt.

4. Coöperatieve Ontwikkelingsmodellen

Een coöperatief model is een samenwerkingsvorm waarin burgers, woningcorporaties en ontwikkelaars gezamenlijk investeren in woningbouw. Dit model is interessant voor sociale woningbouw en innovatieve woonvormen, zoals zelfbouwcoöperaties of gedeelde woonconcepten.

Voorbeelden:

- CPO's (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap): Een groep bewoners ontwikkelt gezamenlijk een woonproject.
- Bouwgroepen en wooncoöperaties: Initiatieven waarin bewoners gezamenlijk eigenaar blijven van een wooncomplex.

Voordelen:

- Maatschappelijke betrokkenheid en draagvlak voor projecten.
- Mogelijkheid om maatwerk te leveren in woonwensen.
- Stabiele en betaalbare huurprijzen voor coöperatieve woonvormen.

Deelconclusie

De vroegtijdige samenwerking tussen gemeenten, ontwikkelaars, financiers en andere partners is cruciaal voor het versnellen van de woningbouw. De keuze voor een samenwerkingsmodel hangt af van de aard van het project, de locatie en de betrokken partijen. Publiek-private samenwerking, gebiedsgerichte aanpak, actieve grondpolitiek en innovatieve financiering spelen een sleutelrol in het realiseren van een versneld en duurzaam woningaanbod.

3.4 Wat kan worden toegevoegd/weggelaten bij een anterieure overeenkomst?

Een anterieure overeenkomst is een cruciale stap in de samenwerking tussen gemeenten en projectontwikkelaars. Dit contract legt afspraken vast over kostenverhaal, financiële bijdragen en andere verplichtingen bij gebiedsontwikkelingen voordat een bestemmingsplan wordt vastgesteld. In de praktijk kan het sluiten van een anterieure overeenkomst tijdrovend zijn door complexe onderhandelingen, juridische afstemming en bureaucratische processen. Hieronder volgen enkele strategieën om dit proces te versnellen.

1. Vroegtijdige afstemming en standaardisering van afspraken

- Standaard anterieure overeenkomsten:
 - Gemeenten kunnen met ontwikkelaars werken met modulaire standaardovereenkomsten, waarin alleen project specifieke details hoeven te worden ingevuld.
 - Dit voorkomt lange onderhandelingstrajecten en geeft partijen vooraf duidelijkheid.
 - Gemeenten zoals Amsterdam en Utrecht hanteren al gestandaardiseerde modellen.
- Duidelijke richtlijnen en randvoorwaarden:
 - Publiceren van een beleidsdocument door de overheid over kostenverhaal en planbaten, zodat ontwikkelaars vooraf weten wat wordt verwacht.
 - Dit voorkomt dat tijdens onderhandelingen fundamentele discussiepunten ontstaan.

2. Parallel schakelen van juridische, financiële en stedenbouwkundige processen

- Juridische en financiële afstemming parallel laten lopen:
 - Vaak worden juridische en financiële onderhandelingen na elkaar gevoerd, wat het proces vertraagt. Door deze parallel te laten lopen, kan het proces efficiënter verlopen.
- Gemeente en ontwikkelaar samen laten optrekken bij planontwikkeling:
 - In plaats van te wachten tot een definitief plan, kunnen conceptovereenkomsten al in een vroeg stadium worden opgesteld.
- Vaststellen van voorlopige afspraken:
 - Door gebruik te maken van een voorlopige anterieure overeenkomst kunnen partijen sneller schakelen en wordt er al een basis gelegd voordat alle details definitief zijn.

3. Digitale tools en procesoptimalisatie

- Gebruik van digitale contractsystemen:
 - Software zoals contractmanagementsystemen kan de goedkeurings- en revisiefases versnellen.
 - Automatische tracking en automatische versies verminderen eventuele vertragingen en miscommunicatie.
- Versnelling door 'fast-track' procedures:
 - Gemeenten kunnen voor projecten die binnen regionale woondeals of versnellingstrajecten vallen een versnelde prioriteitsroute instellen voor goedkeuring.

- Dit kan door vooraf heldere kaders te definiëren die automatisch in een anterieure overeenkomst worden opgenomen.

4. Meer flexibiliteit in kostenverhaal en bijdragen

- Flexibel kostenverhaal in fases:
 - In plaats van een eenmalige bijdrage vooraf kunnen gemeenten en ontwikkelaars werken met een gefaseerd kostenverhaal.
 - Dit verlaagt de financieringsdrempel voor ontwikkelaars en voorkomt langdurige onderhandelingen over eenmalige grote bedragen.
- Gebruik van standaardvergoedingen:
 - Sommige gemeenten hanteren vaste tarieven voor gebiedsontwikkeling, zoals per vierkante meter of per woningtype.
 - Dit voorkomt dat elke overeenkomst maatwerk wordt en zorgt voor voorspelbaarheid voor beide partijen.

5. Beter projectmanagement en interne organisatie bij gemeenten

- Speciale taskforce of projectgroep binnen gemeenten:
 - Door een dedicated team op te zetten binnen de gemeente, bestaande uit juristen, planeconomen en projectmanagers, kan de doorlooptijd van anterieure overeenkomsten worden verkort. Deze groep kan sneller schakelen en standaardafspraken hanteren.
- Snellere besluitvorming binnen gemeentelijke organisatie:
 - Vaak duren interne gemeentelijke goedkeuringen (wethouders, juridische afdelingen) lang.
 - Gemeenten kunnen een maximale termijn instellen voor het accorderen van anterieure overeenkomsten (bijvoorbeeld binnen zes weken).
- Vast aanspreekpunt bij gemeente:
 - Ontwikkelaars ervaren vaak vertraging door onduidelijkheid over wie verantwoordelijk is binnen de gemeente. Door een vaste casemanager of projectleider toe te wijzen, kan de communicatie sneller verlopen.

6. Verbeterde samenwerking en vertrouwen tussen partijen

- Meer transparantie tussen gemeente en ontwikkelaars:
 - Door gezamenlijk een openboekbenadering te hanteren, kan er sneller duidelijkheid ontstaan over kosten, opbrengsten en risicoverdeling.
- Werkconferenties en overlegtafels:
 - Door regelmatig gezamenlijke sessies te organiseren tussen gemeenten, ontwikkelaars en financiers kan wederzijds begrip groeien en kunnen conflicten in een vroeg stadium worden opgelost.
- Mediator of onafhankelijke procesbegeleider inschakelen bij complexe dossiers:
 - Als anterieure onderhandelingen vastlopen, kan een onafhankelijke procesbegeleider helpen om de impasse te doorbreken.

Deelconclusie

Het versnellen van anterieure overeenkomsten vraagt om een combinatie van standaardisatie, parallelle besluitvorming, digitalisering, flexibel kostenverhaal en betere interne organisatie bij gemeenten. Gemeenten en ontwikkelaars kunnen samen optrekken in de vroege planfase, heldere kaders hanteren en gebruikmaken van procesoptimalisatie om sneller tot afspraken te komen.

Door deze maatregelen toe te passen, kunnen de doorlooptijden van anterieure overeenkomsten aanzienlijk worden verkort, waardoor woningbouwprojecten sneller kunnen starten.

4.1 Voorstellen voor versnelling (top 10)

Prommenz heeft tijdens diverse klantevents verschillende doelgroepen bij elkaar gebracht. Deze bijeenkomsten stonden in het teken van duurzame gebiedsontwikkeling en vanuit daar is vervolgens een werkgroep samengesteld. Samen met de markt en overheid heeft Prommenz diverse brainstormsessies gehouden om voorstellen te doen voor het versnellen van duurzame gebiedsontwikkeling. Hieruit is de volgende top 10 gekomen.

1. **Zet een onafhankelijk expert in bij projecten met grote belangen: “de ontwikkelregisseur”:**
 - a. Onafhankelijke expert (op gebied van planeconomie) die beslissingsbevoegd is bij juridische kwesties.
2. **Bespreek de GREX van begin tot einde:**
 - a. Stel vragen over de inhoud om impliciet te kunnen vergelijken.
 - b. Stel samen tarieven af voor veelvoorkomende posten.
3. **Om vooruit te komen kijk je niet in je achteruitkijkspiegel:**
 - a. Laat oud beleid los en omarm nieuw inzicht.
 - b. Zie elkaar als partners om mensen een mooie woonomgeving te geven.
4. **Geen oneindige inspraak:**
 - a. Wees helder en duidelijk tijdens de participatiemomenten (geen valse beloftes).
5. **Zet een provinciale woningbouwregisseur in:**
 - a. De provinciale woningbouwregisseur draagt zorg voor het effectief behalen van de doelstellingen voor het bouwen van woningen op provinciaal niveau op basis van prioriteit.
 - b. Verdeel de markt en wees effectief in aanbestedingen.
6. **Zet initiatiefnemer in zijn/haar rol:**
 - a. Leg het werk neer bij de ontwikkelaar die alle kennis in huis heeft.
7. **Overleg effectief met alle partijen:**
 - a. Integraal overleg met alle disciplines aan tafel in plaats van de “schuttingmethode” om zo vroegtijdig de raakvlakken te benoemen en oplossingen te creëren.
 - b. Laat de ontwikkelregisseur de raad informeren, deze persoon staat onafhankelijk boven de partijen: zo worden besluiten vanuit de politiek met een onafhankelijke onderbouwing genomen.
8. **Plan voldoende mensen in op haalbare projecten:**
 - a. Prioriteer de initiatieven op volgorde van haalbaarheid en capaciteit.
 - b. Breid capaciteit bij gemeenten uit met de juiste flexibele mensen.
9. **Timmer in contracten niet alles dicht tot op de komma:**
 - a. Spreek met elkaar af wat te doen als iets niet in een contract staat: proces, prijs en power (macht).
 - b. Versnel doorlooptijd van de intentieovereenkomst door deze samen op te stellen.
10. **Voer de ruimtelijke toets eerder uit, bij voorkeur voordat de ontwerpen al helemaal zijn uitgewerkt**
 - a. Controleer of benodigde voorzieningen aanwezig zijn of op tijd gerealiseerd kunnen worden.

En de laatste tip: maak afspraken over de samenwerking! Leg deze set vast en handel ernaar. Wel zo prettig als je vaak jaren met elkaar aan tafel zit.

In bijlage 1 is een leaflet opgenomen van de top 10 voorstellen.

Dankwoord

Prommenz wil de werkgroep bedanken die zich heeft ingezet om de volgende stappen in duurzame gebiedsontwikkeling te verkennen en hier voorstellen voor te doen.

Werkgroep

Richard de Ruiter – Scholtens

Jeroen de Pijper – Part of Project

Jan Dijkstra – Gemeente Schagen

Paul van Meekeren – Gemeente Schagen

Ilse van der Poel – Schenkeveld Advocaten

Dennis Noë – BPD Gebiedsontwikkeling

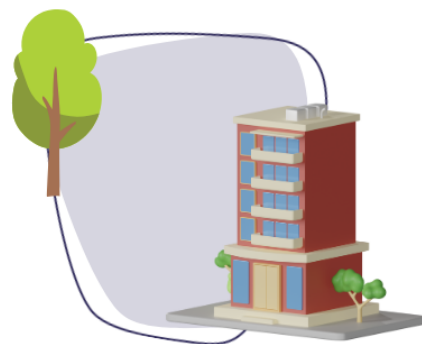
Dank voor jullie inzet en vakkundige betrokkenheid. Samen maken we Nederland iedere dag een stukje mooier!

Bijlage 1 Leaflet top 10 voorstellen



Top 10

Voorstellen Versnelling Duurzame Gebiedsontwikkeling



2 Bespreek de GREX van begin tot einde

1 Zet onafhankelijke beslissingsbevoegde in: "de ontwikkelregisseur"

3 Vorm partnerschappen en kijk samen in vertrouwen vooruit

4 Wees helder en duidelijk in de participatie

5 Provinciale woningbouw-regisseur adviseert over prioriteit locaties

6 Zet initiatiefnemer in zijn/haar rol

7 Overleg met alle partijen



8 Plan voldoende capaciteit in op haalbare projecten

9 Houd in contracten ruimte om adaptief te blijven



10 Voer de ruimtelijke toets eerder uit



PROMMENZ

Harmenkaag 11
1741 LA SCHAGEN
0224 – 29 93 46

info@prommenz.nl
www.prommenz.nl