

# Vernieuwende versnelde aanpak

Kansen voor versnelling woningbouw  
voor Brabantse gemeenten

Stec Groep aan provincie Noord-Brabant  
Lotte Huiskens, Maartje Lucassen & Esther Geuting  
November 2022

# Inhoudsopgave

|          |                                                                                   |           |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>                                                                  | <b>3</b>  |
| 1.1      | Nieuwbouwdoelstellingen vragen om versnelde uitvoering van plannen                | 4         |
| 1.2      | Kern van de versnellingsaanpak is een andere werkwijze en betere samenwerking     | 4         |
| 1.3      | Totstandkoming van de aanpak                                                      | 5         |
| 1.4      | Leeswijzer                                                                        | 6         |
| <b>2</b> | <b>Kern van de aanpak</b>                                                         | <b>7</b>  |
| 2.1      | Goede voorbereiding is het halve werk: verstevig visie op ruimtevrkende functies  | 7         |
| 2.2      | Niet alles kan: duidelijke kaders aan voorkant en hieraan vasthouden              | 7         |
| 2.3      | Werk altijd met bestuurlijke tandem en gemandateerd projectleider                 | 10        |
| 2.4      | Werk licht en gericht: snelheid en prioritaire plannen zijn leidend               | 11        |
| 2.5      | Loslaten: iedereen doet waar die het beste in is                                  | 12        |
| <b>3</b> | <b>Oplossingen initiatieffase</b>                                                 | <b>15</b> |
| 3.1      | Werk met een intake- en omgevingstafel (gemeente)                                 | 15        |
| 3.2      | Voer actief grondbeleid (gemeente)                                                | 18        |
| 3.3      | Capaciteit vrijmaken voor prioritaire projecten (gemeente)                        | 19        |
| 3.4      | Werk volgens een 100 dagen-aanpak (samen)                                         | 22        |
| 3.5      | Eén programma van eisen door gestandaardiseerde bouwstroom (samen)                | 23        |
| 3.6      | Omgevingsdialoog goed voeren (initiatiefnemers)                                   | 24        |
| 3.7      | Plan overstijgend: regionale versnellingstafels om elkaar beter te vinden (samen) | 25        |
| <b>4</b> | <b>Oplossingen procedurefase</b>                                                  | <b>26</b> |
| 4.1      | Standaardiseer (interne) procedures en toetsing (gemeente)                        | 27        |
| 4.2      | Mandateer college met delegatiebesluit (gemeente)                                 | 28        |
| 4.3      | Benut de Crisis- en herstelwet voor tijdelijke woningen (gemeente)                | 29        |
| 4.4      | Veegplannen voor kleinschalige herzieningen (gemeente)                            | 30        |
| 4.5      | Zet de coördinatieregeling vaker in (samen)                                       | 30        |
| 4.6      | Opstellen bestemmingsplan door marktpartijen of externe bureaus (samen)           | 31        |
| <b>5</b> | <b>Oplossingen realisatiefase</b>                                                 | <b>32</b> |
| 5.1      | Kijk wat wel kan bij verzoek voor programmawijziging (samen)                      | 33        |
| 5.2      | Bouwvergunning in één dag, door gestandaardiseerde concepten (gemeente)           | 33        |
| 5.3      | Vooraf: overweeg afspraken over fasering of realisatietermijnen (gemeente)        | 34        |
|          | <b>Bijlage: knelpunten</b>                                                        | <b>38</b> |



# 1. Inleiding



# 1.1

## Nieuwbouwdoelestellingen vragen om versnelde uitvoering van plannen

**Bestuurlijke afspraken: 130.000 nieuwe woningen tot en met 2030, waarvan twee derde betaalbaar**

De Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant hebben bestuurlijke afspraken gemaakt met het Rijk over de woningbouwopgaven. Dit in het kader van de Nationale Woon- en Bouwagenda van het Rijk en bijbehorende prestatieafspraken. Voor Noord-Brabant gaat het om een toevoeging van zo'n 130.000 woningen tot en met 2030. Aan deze kwantitatieve doelstelling zijn ook kwalitatieve doelen verbonden. Twee derde van deze woningen moet vallen in het betaalbare segment. Dit zijn woningen in de sociale huur (tot € 764), middenhuur (tot € 1.000) of koop tot een prijsgrens van € 355.000 (prijspeil 2022).

**Haalbaarheid van afspraken afhankelijk van aantal randvoorwaarden**

Gedeputeerde Ronnes voelt de urgentie van deze afspraken maar plaatst ook een paar kanttekeningen: *"Ik heb de minister laten weten dat ik zorgen heb over de omvang van de woningbouwopgave en het tempo waarin deze de komende jaren gerealiseerd moet worden. Of dit realistisch en haalbaar is, hangt af van veel randvoorwaarden, zoals voldoende personele capaciteit bij overheden, voldoende locaties voor de bouw van sociale huurwoningen en de sterk oplopende bouwkosten die het niet eenvoudig maken woningen betaalbaar te houden."* Brabantse woningbouwcorporaties, bouwers en ontwikkelaars en andere betrokken partijen onderschrijven deze zorgen en randvoorwaarden.<sup>1</sup>

**Groei woningvoorraad loopt terug, terwijl plancapaciteit op hoogste niveau is**

In 2021 en 2022 nam het aantal woningen toe met 13.000 per jaar. Dit zijn de hoogste groeicijfers in 25 jaar en zeker niet vanzelfsprekend. De verwachting voor 2023 is dat deze toename afneemt tot zo'n 10.000 woningen. Dit blijkt uit cijfers over de in aanbouw genomen

woningen en afgegeven bouwvergunningen. Dat het bouwtempo terug lijkt te lopen is een aandachtspunt voor bovengenoemde afspraken.

Opvallend is dat het planaanbod voor woningbouw daarentegen juist op het hoogste niveau in jaren ligt. Er zijn plannen voor zo'n 182.000 woningen waarvan een groot deel al planologisch hard. Hiermee kan in de doelstelling van 130.000 woningen voorzien worden. Gedeputeerde Ronnes geeft aan: *"Het gaat er dan ook niet zo zeer om (nog) meer woningbouwplannen op te stellen; het is – gelet op de woningbehoefte en woningtekorten – veeleer zaak bestaande plannen daadwerkelijk en sneller tot uitvoering te brengen. Daar moet het accent op liggen, zeker ook gezien het terugvallende bouwtempo vandaag de dag. Het zal alle hens aan dek zijn om het tempo er in te houden."*

# 1.2

## Kern van de versnellingsaanpak is een andere werkwijze en betere samenwerking

Een belangrijke maatregel om het provinciale woningtekort te verkleinen is versnelling van de woningbouwproductie. De provincie Noord-Brabant werkt hard aan de versnelling van de woningbouwproductie, onder andere door het aanbieden van een Flexpool-regeling. Dit zorgt voor extra capaciteit en kennis bij lokale overheden om woningbouwplannen sneller te verwerken. Om jaarlijks minimaal 13.000 woningen op te blijven leveren is echter meer nodig dan de Flexpool-regeling alleen.

**Visie en werkwijze bij gemeenten spelen belangrijke rol aan de 'voorkant' van planvorming**

Vanuit de praktijk wordt regelmatig benoemd dat vertraging van woningbouw samenhangt met 'het bestemmingsplan'. De provincie Noord-Brabant komt – samen met contacten bij Woningbouwers.nl – tot de conclusie dat juist de werkwijze van gemeenten een rol speelt in de mate van versnelling. Dit is heel herkenbaar: uit eerder onderzoeken van SITE en Stec Groep (zie onder 1.3) blijkt ook dat vertraging niet

1: Klik [hier](#) voor meer informatie.



zozeer optreedt in de formele bestemmingsplanprocedures, maar veel meer aan de 'voorkant' van planvorming. Hierin speelt de visie op woningbouw en de (interne) werkwijze van gemeenten een belangrijke rol.

#### Betere samenwerking met partners nodig om inhaalslag te maken

Dieper signaleert de provincie Noord-Brabant dat naast de interne werkwijze ook de werkwijze tussen gemeenten en marktpartijen beter kan. Hierin speelt het (ontbreken van) vertrouwen over en weer een rol. Dit terwijl alle woningmarktpartners nodig zijn om de enorme provinciale nieuwbouwpoging te realiseren. Belangrijk is daarom om te komen tot een lichte en gerichte werkwijze waarin gemeenten, ontwikkelaars, bouwers en woningcorporaties elkaar vertrouwen en nauw samenwerken.

#### Versnellingsaanpak voor gemeenten gericht op werkwijze en samenwerking

Voorliggende versnellingsaanpak bevat concrete aanbevelingen en handvatten voor gemeenten, gericht op de (interne) werkwijze en samenwerking met woningmarktpartners. Deze richten zich op verkorten van de doorlooptijd van het planvormingsproces. Kortom: een 'vernieuwende versnelde aanpak' voor het versnellen van de planvorming voor woningbouw.

We zijn ons ervan bewust dat er diverse knelpunten bestaan buiten de lokale werkwijze en samenwerking. Denk aan stikstofproblematiek, stijgende bouwkosten en energieprijzen en capaciteitstekorten bij onder andere de Raad van State en Omgevingsdiensten. Deze omstandigheden kunnen de provincie, gemeenten en marktpartijen niet veranderen. Deze aanpak richt zich niet op het oplossen van de knelpunten buiten werkwijze en samenwerking, maar veel meer op die zaken die overheden en marktpartijen met elkaar kunnen oplossen.

## 1.3

### Totstandkoming van de aanpak

Voor de versnellingsaanpak baseren we ons onder andere op drie onderzoeken die recentelijk (mede door ons) zijn uitgevoerd in opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. We hanteren in deze aanpak dezelfde indeling naar fasen initiatief<sup>2</sup>, procedure<sup>3</sup> en realisatie<sup>4</sup>.

Aanvullend op landelijke onderzoeken en inzichten spraken we met circa vijftien gemeenten, ontwikkelaars, woningcorporaties en belangenorganisaties die actief zijn op de Brabantse woningmarkt. Hiervoor voerden we diepte-interviews met alle partijen en organiseerden we twee klankbordgroepen waarbij een mix van partijen aanwezig was. Hierbij richtten we ons op voorlopers in versnellen – specifiek op het gebied van werkwijzen en samenwerking – om te komen tot inspirerende voorbeelden voor andere gemeenten.

#### Definitie: fasen in woningbouw- en gebiedsontwikkeling

- De **initiatiefase** is de periode waarin vanuit een eerste initiatief wordt toegewerkt naar de formele procedure (op- en vaststellen van het bestemmingsplan). In deze fase wordt het initiatief opgestart, vindt visievorming plaats en worden verkenningen en haalbaarheidsonderzoeken uitgevoerd. Deze fase eindigt met een vorm van bestuurlijk commitment. Hierna start de procedurefase.

2: Klik [hier](#) voor het onderzoek van SITE naar de voorfase: 'Versnellen voorfase gebiedsontwikkelingen: hoe dan?' (SITE, 2022).

3: Zie ook het onderzoek van Stec Groep naar de procedurefase: 'Versnellen woningbouw: onderzoek naar kansen voor versnellen van juridische bestemmingsplanprocedures.' (Stec Groep, 2022). Beschikbaar vanaf eind november.

4: Klik [hier](#) voor het onderzoek van Stec Groep naar de realisatiefase: 'Ongebruikte grondposities: onderzoek naar de benutting van braakliggende terreinen.' (Stec Groep, 2021).



- De **procedurefase** loopt vanaf de start van de formele bestemmingsplanprocedure (ontwerp bestemmingsplan) tot aan de vaststelling en inwerkingtreding (al dan niet na beroepsgang). In de procedurefase vindt planvorming plaats, wordt gerekend en getekend en worden intentie- en/of realisatieovereenkomsten gesloten om te komen tot een publiekrechtelijke vaststelling en inwerkingtreding van het plan. Hierna start te realisatiefase.
- De **realisatiefase** is de periode tussen inwerkingtreding van het bestemmingsplan en de oplevering van de woningen. In de realisatiefase wordt de omgevingsvergunning aangevraagd en worden voorbereidingen getroffen voor de bouw (woon- en bouwrijp maken van gronden), om uiteindelijk te komen tot realisatie van de beoogde woningen.

## 1.4 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk leest u de kern van de versnellingsaanpak. Deze bestaat uit vijf overkoepelende principes die gelden van initiatief- tot realisatiefase. We beginnen nadrukkelijk met dit hoofdstuk zodat u de daaropvolgende hoofdstukken binnen deze overkoepelende principes kunt zien. In de hoofdstukken 3, 4 en 5 vindt u concrete aanbevelingen en handvatten die gemeenten per fase (initiatief, procedure of realisatie) in kunnen zetten om woningbouw te versnellen. Deze zijn aangevuld met inspirerende Brabantse voorbeelden. Samen vormen deze hoofdstukken als het ware een gereedschapskist waar gemeenten uit kunnen putten afhankelijk van de situatie. Bijvoorbeeld: is het een lopend of nieuw plan? Voert u actief of faciliterend grondbeleid? Hiermee kunt u als gemeente direct aan de slag. In de bijlage leest u ten slotte nog over de knelpunten in de woningbouwproductie. Dit als onderbouwing van onze aanbevelingen.



## 2. Kern van de aanpak





Om te komen tot versnellen zijn twee zaken wezenlijk: **prioriteren** en **werkwijze**. Bij prioriteren gaat het om keuzes maken tussen plannen en keuzes maken binnen plannen. Hierbij hoort een werkwijze die zowel intern binnen de gemeente aansluit bij de opgave, maar ook in de samenwerking en rolverdeling met marktpartijen (zoals woningcorporaties, ontwikkelaars en bouwers).

## 2.1

### Goede voorbereiding is het halve werk: verstevig visie op ruimtevragende functies

Een van de belangrijkste kansen voor versnellen zit in het creëren van meer duidelijkheid. Zowel op planniveau (zie 2.2), maar ook als visie op gemeenteniveau. In veel Brabantse gemeenten is de ruimte schaars, zeker binnenstedelijk, terwijl verschillende ontwikkelingen en crisissen om een ruimtelijke oplossing vragen. Denk aan meer ruimte voor woningbouw, voor economische functies en voor opwekken van duurzame energie, maar ook juist voor voldoende groen en water om bijvoorbeeld hittestress in het bebouwd gebied te voorkomen. Voordat gemeenten (ambtelijk) snel en voortvarend aan de slag kunnen met realisatie van woningbouw is het belangrijk om (bestuurlijk) een visie te hebben op hoe en waar deze ruimtevragende functies een plek te geven. Breng in kaart waar woningbouw voorstelbaar is – en onder welke voorwaarden – en waar absoluut niet. Waar kan nieuwbouw, verdichting of transformatie plaatsvinden en waar niet?

#### Voorkomen van wisseling en stapeling van bestuurlijke ambities draagt bij aan versnelling

Het ontwikkelen van woningbouwplannen duurt gemiddeld zeven tot tien jaar van eerste initiatief tot oplevering. In deze periode wisselen bestuurlijke ambities regelmatig. Dit leidt dikwijls tot vertraging, omdat zowel intern bij gemeenten als extern bij marktpartijen stappen herhaald moeten worden. Naast bepalen van een visie en ambities op gemeenteniveau is het belangrijk om – bij lopende of prioritaire plannen – hieraan vast te houden en niet telkens te wisselen of op te stapelen.

#### Altijd doen:

- Versterk de gemeentelijke visie op wonen: waar wel/geen woningbouw en onder welke voorwaarden?
- Formuleer kaders voor gebiedsontwikkeling waarin sectorale belangen onderling zijn afgewogen.
- Houd vast aan kaders en ambities voor lopende – of prioritaire – woningbouwplannen.

#### Overweeg:

Actief grondbeleid te voeren op strategische (binnenstedelijke) ontwikkellocaties, bijvoorbeeld door voorkeursrecht te vestigen.

## 2.2

### Niet alles kan: duidelijke kaders aan voorkant en hieraan vasthouden

#### Bepaal als organisatie-overstijgend team welke kaders prioriteit hebben

Naast vastleggen van bestuurlijke ambities op gemeenteniveau is bepalen van projectspecifieke ambities en kaders belangrijk om snelheid in planontwikkeling te behouden. Belangrijk is dat deze kaders vooraf bepaald worden en niet tussentijds wijzigen. Zo is voor gemeenten en initiatiefnemers het speelveld duidelijk. Marktpartijen en woningcorporaties geven aan dat kaders zelf geen probleem vormen, mits deze niet steeds aangepast worden. Bepaal daarom met elkaar welke kwalitatieve ambities het belangrijkste zijn in een plan en houd hieraan vast. Dit is nodig om herhaaldelijke onderhandelingsrondes – zowel intern bij gemeenten als met initiatiefnemers – te voorkomen.

#### Let bij het bepalen van kaders op het volgende:

1. Voorafgaand aan de totstandkoming van bestemmingsplannen moet de gemeente kaders formuleren waarin sectorale belangen aan de voorkant helder zijn gedefinieerd en onderling zijn afgewogen.



2. Koppeling tussen beleid en onderzoek is wezenlijk: onderzoek in kader van bestemmingsplannen moet ingebed zijn in vastgesteld beleid zodat er minder grondslag is voor bezwaarprocedures.
3. Overweeg indien nodig beleidskaders beargumenteerd los te laten voor specifieke locaties.

### Maak afsprakenkader niet te strak, om ruimte te bewaren voor een haalbare en passende invulling

Ervaring leert dat bij heldere kaders vaak voldoende mogelijkheden bestaan voor een passende invulling, zeker bij grotere locaties. Hierbij is het belangrijk om niet alles aan de voorkant dicht te willen timmeren. Kaders moeten voldoende ruimte bieden om ook een invulling mogelijk te maken. Bijvoorbeeld: kies als organisatie-overstijgend team samen twee of drie beleidsvelden waarop het plan moet excelleren. Op de overige beleidsvelden mag het plan voldoende scoren. Of: we realiseren op deze locatie een hoogstedelijk woonmilieu met 400 tot 500 woningen, waarvan 30% betaalbaar. Hiermee kan de gemeente haar kaderstellende rol vervullen, maar krijgen initiatiefnemers ruimte om een haalbare invulling te vinden.

### Voorbeeld: werken met kern- en stuurgroep om kaders vast te leggen

Een mogelijke werkwijze is om voor grote of prioritaire projecten te werken met een ambtelijke kerngroep en een bestuurlijke stuurgroep. De kerngroep (bijvoorbeeld teammanagers van betrokken afdelingen) behandelt het plan en probeert snel tot gezamenlijke ambities en kaders te komen. Deze worden afgestemd met de initiatiefnemer. Als deze kaders haalbaar blijken te zijn dan ligt beslissing om verder te gaan bij de stuurgroep (bijvoorbeeld afdelingshoofden en betrokken bestuurders). Zij besluiten over het wel of niet doorgaan van het plan binnen de voorgestelde kaders. Op deze manier worden ambtelijke wensen, haalbaarheidsonderzoek met de initiatiefnemer en besluitvorming direct aan elkaar gekoppeld.

### Organiseer bewust cultuurclashes in het proces

Het is belangrijk dat partijen vertrouwen hebben in elkaar en elkaar als partner zien. Dit vertrouwen is er niet direct, maar ontstaat door samen te (leren) werken. In gebiedsontwikkeling kom je alleen samen verder. Iedereen heeft eigen belangen, maar het gezamenlijke doel – komen tot woningbouw – moet voorop staan om echt te kunnen versnellen. Betrek daarom initiatiefnemers bij het bepalen van de kaders. Werk vanuit een organisatie-overstijgend team aan de opgave. Openheid van belangen is hierbij noodzakelijk om tot een plan te komen dat voor alle betrokkenen acceptabel en haalbaar is.

Begeleid en faseer als gemeente de dialoog tussen verschillende actoren in het ontwikkelingsproces stapsgewijs. In gebiedsontwikkeling bestaat een spanningsveld tussen ontwikkelende krachten en de diensten die sectorale en beleidsmatige kanten beslaan. In veel ontwikkelingen is een traag pingpongspel van uitwerken, reageren en toetsen gaande. Het stapsgewijs organiseren van het dialoog heeft als doel een 'cultuur van samenwerken' tewee te brengen die vertragingen helpt voorkomen.

### Voorbeeld: werken met een blanco vel

Een andere werkwijze is om te beginnen met een 'blanco vel' met daarbij een aantal kaders. Aan de voorkant wordt besproken: hoe zou dit project eruit moeten zien en voor wie bouwen we? Over oplossingen en invulling wordt niet sectoraal gedacht, maar verschillende disciplines – en initiatiefnemer – gaan met elkaar in gesprek over de belangrijkste kansen en opgaven. Op basis daarvan worden keuzes gemaakt. Dit betekent dat niet ieder beleidsveld een tien scoort, maar het leidt wel tot integrale oplossingen.

### Altijd doen:

- Stel een vast projectteam aan, dat organisatie-overstijgend denkt en handelt.
- Tijdig de wensen en eisen van alle beleidsvelden en (markt) partijen op tafel leggen.
- Samen vooraf komen tot belangrijkste projectspecifieke kaders en hieraan vasthouden.

- Energie op belangrijkste doelen (kaders) richten en niet op randzaken (invulling).

### Overweeg:

Geen bovenwettelijke eisen vastleggen in beleidskaders. Verankeren van bovenwettelijke eisen neemt veel onderhandelingstijd in beslag, terwijl er geen garantie is dat het daadwerkelijk gerealiseerd wordt. Immers: een omgevingsvergunning kan niet geweigerd worden op bovenwettelijke eisen.

## 2.3

### Werk altijd met bestuurlijke tandem en gemandateerd projectleider

Eén van de belangrijkste versnellers voor bestemmingsplanprocessen is werken met een gemandateerde ontwikkelingsorganisatie. Zodra de bestuurlijke visie en ambities duidelijk zijn (2.1) kan voor verdere invulling van plannen mandatering van gemeenteraad naar het college en bestuurlijk opdrachtgever plaatsvinden. Vervolgens kan de bestuurlijk opdrachtgever op een spreekwoordelijke tandem het mandaat weer doorgeven aan een ambtelijk projectleider, die in het bestemmingsplanproces keuzes mag maken. Dit gaat verder dan een projectleider als 'doorgeefluik' naar bestuurders, maar met echte doorzettingsmacht. Het is belangrijk om deze werkwijze ook te borgen met het college en de gemeenteraad.

#### Gemandateerd projectleider werkt beleidssilo overstijgend: focus op doorzetting en realisatie

Deze mandatering wordt zowel door gemeenten als marktpartijen benoemd als randvoorwaarde voor versnelling. Vooral in middelgrote en grote gemeenten zijn vaak meerdere ambtenaren betrokken bij planvorming vanuit verschillende disciplines (wonen, ruimte, stedenbouw, groen, verkeer, et cetera). Het speelveld is complex omdat al deze disciplines hun eigen beleid, kaders en ambities hebben. Het lukt niet altijd om op alle disciplines een tien te scoren. Ook vanwege

personele wisselingen worden uitgangspunten regelmatig weer ter discussie gesteld. Om niet eindeloos te onderhandelen en snelheid te behouden moet de projectleider iemand met doorzettingsmacht zijn om keuzes te maken. Iemand die lef toont en zegt: We hebben aan de voorkant met elkaar deze kaders vastgesteld, daar houden we nu aan vast. Dit zowel richting de gemeente als richting andere leden van het organisatie-overstijgende projectteam.

Het maken van keuzes is alleen mogelijk wanneer gemeentelijke kaders (2.1) en projectspecifieke kaders (2.2) duidelijk zijn. Hiermee beschikt het team dat het bestemmingsplan opstelt over een goede leidraad wat belangrijk is in het plan en welke doelstellingen leidend zijn. Het belang hiervan kan nauwelijks overschat worden, maar het komt in de praktijk veelvuldig voor dat dit niet gebeurt.

#### Omgevingswet vraagt meer verantwoordelijkheid van ambtelijke organisatie

Veel gemeenten werken nog met principeverzoeken, waarbij de besluitvorming om in principe wel of geen medewerking te verlenen bij het college ligt. Dit is bij de intake- en omgevingstafel niet het geval. Hier ligt het mandaat in de basis bij het ambtelijke (kern)team. Dit vraagt erom dat ambtenaren onder de Omgevingswet vaker dan nu ook een politieke 'antenne' moeten hebben. Dit is ook vooral een vertrouwenskwesitie. Het college en de gemeenteraad moeten het vertrouwen hebben dat ambtenaren handelen in overeenstemming met hun ambities en belangen. Hierover kan gewaakt worden door als gemeenteraad de juiste kaders mee te geven. Dit vanuit de kaderstellende rol die de gemeenteraad heeft.

### Altijd doen:

- Werk als een organisatie die met mandaat en doorzettingsmacht de gebiedsontwikkeling aanstuurt. Gemeenteraad stelt kaders waarbinnen gemandateerd projectleider keuzes mag maken.
- Per project één aanspreekpunt vanuit de gemeente richting initiatiefnemer. Dit aanspreekpunt (bijvoorbeeld projectleider of gebiedsregisseur) houdt intern contact met relevante beleidsvelden.



### Overweeg:

Delegatiebesluit vanuit gemeenteraad om – onder voorwaarden – bestemmingsplannen voor woningbouw door college vast te laten stellen.

## 2.4

### Werk licht en gericht: snelheid en prioritaire plannen zijn leidend

De Omgevingswet biedt gemeenten de mogelijkheid om een meer kaderstellende rol te pakken, passend bij voorgaande aanbevelingen. Om dit goed tot zijn recht te laten komen zijn ook aanpassingen in de ambtelijke werkwijze nodig. Met het oog op versnellen van woningbouw gaat het om de volgende zaken.

#### Werk met een haalbaar projectplan, inclusief strakke regie en realistische planning

Een belangrijke succesfactor om het bestemmingsplanproces efficiënt te organiseren is een haalbaar projectplan. Dit houdt in dat naast concrete doelen en heldere kaders ook een strakke tijdsplanning en risicoanalyse worden meegegeven voorafgaand aan het opstellen van het bestemmingsplan. De betrokken beleidssectoren hebben scherp waar de focus voor dit bestemmingsplan ligt en er is een helder mandaat geformuleerd waarbinnen de projectleider opereert binnen de beoogde doorlooptijd (zie ook 2.3). Werk met heldere procesafspraken over de inzet van alle partijen en over de mijlpalen die bereikt moeten worden om tot een volgende fase over te gaan.

#### Prioriteer projecten die de belangrijkste doelstellingen vervullen

De capaciteit bij gemeenten is beperkt. Het is daarom belangrijk om deze zorgvuldig in te zetten op werkzaamheden en bestemmingsplannen die het meest bijdragen aan de gemeentelijke visie en doelen. Werk daarom vanuit een vorm van triage, waarbij als eerste stap initiatieven worden geselecteerd die goed scoren op diverse criteria van wenselijk en haalbaarheid. Vanuit deze prioritering ontstaat de kans om de

(schaarse) inzet van publieke middelen gericht (en betrouwbaarder) vorm te geven. Daarmee ontstaat de noodzakelijke basis voor een strakke inrichting van het proces van geprioriteerde initiatieven.

### Voorbeeld: prioriteren door een afwegingskader en meerjaren (investerings)plan

Gemeenten hebben goede ervaringen met prioriteren van plannen door afwegingskaders. Aan de hand van vastgestelde criteria over wenselijkheid en haalbaarheid kan besloten worden of een plan doorgang kan vinden. Hiervoor moet dan ook inzet van mensen en middelen beschikbaar zijn. Door een meerjareninvesteringsplan of -programma op te stellen wordt capaciteit gericht ingezet op de plannen die goed scoren op het afwegingskader, in plaats van op plannen die ad hoc verschijnen. Bewust kiezen wat wel en niet te doen maakt de kans kleiner dat gemeenten onverwacht tegen capaciteitsproblemen aanlopen.

#### Organiseer capaciteit en expertise: zet gericht in op prioritaire projecten

Als duidelijk is welke projecten prioriteit hebben moet hiervoor gericht capaciteit beschikbaar gemaakt worden. Wijs hiervoor expliciet projectleiders, gebiedsregisseurs of andere 'aanjagers' aan. Betrek kennis en expertise vroegtijdig, eventueel extern ingehuurd. Versnellen kan alleen wanneer een slagvaardig en competent (kern) team doelgericht met mandaat kan werken aan opgaves. Dit (kern)team moet de input/invloed van beleidsafdelingen doelgericht doseren. Het gaat over het organiseren en afbakenen van ontwikkelingsprocessen, zodat een grote vergadercultuur waarin 'iedereen van alles' integraal doorneemt voorkomen wordt.

#### Meer outputgericht sturen en toetsen op kaders, minder op de invulling

Bij een kaderstellende rol hoort ook het sturen en toetsen op behalen van de kaders en minder op invulling hiervan. Denk bijvoorbeeld aan eisen voor betaalbare woningen. Deze hebben mogelijk invloed op gekozen materiaalgebruik, oppervlaktes, of de beukmaat van woningen. Om aan de belangrijkste kaders te voldoen moeten marktpartijen ruimte krijgen om tot creatieve oplossingen te komen.

Naast het ontwikkelen en bouwen van woningen moeten marktpartijen in een gebiedsontwikkeling ook bijdragen aan zaken als openbare ruimte, infrastructuur, et cetera. Om tot ontwikkeling te komen is het belangrijk marktpartijen in de positie te brengen dat ze kunnen verevenen binnen een bouwprogramma. Dit zodat er een wisselwerking tussen zoet en zuur bestaat. Wanneer een gemeente teveel vastlegt over de invulling van kaders, stelt zij de marktpartij niet in staat om dit te doen. Deze invulling kan ruimer dan binnen één project. Dit kan ook binnen een gebiedsgerichte aanpak. Zo zorg je ervoor dat er flexibiliteit blijft bestaan en er niet onnodig op een zeer lastige locatie veel vertraging wordt opgelopen.

#### Altijd doen:

- Werk met een haalbaar projectplan, inclusief strakke regie en realistische planning.
- Prioriteer projecten die wenselijk en haalbaar zijn: versnel de uitwerking van deze projecten.
- Werk met een intake- en omgevingstafel, voorsortierend op de Omgevingswet.
- Toekomstige ontwikkelingen zijn onzeker, stel bestemmingsplan zo flexibel mogelijk op.
- Bij uitvraag van onderzoek letten op potentie voor hergebruik.
- Bestemmingsplannen en planregels zoveel mogelijk standaardiseren.

#### Overweeg:

- Standaardiseren beoordeling van plan-overstijgende kenmerken (bijvoorbeeld voor conceptbouw).
- Benut de provinciale flexpool of vergelijkbare (landelijke) regelingen.
- Een 100 dagen-aanpak voor grote of prioritaire plannen.
- Vaker gebruik te maken van de coördinatieregeling of te werken met veegplannen.

## 2.5

### Loslaten: iedereen doet waar die het beste in is

Wanneer de kaders, werkwijze en mandatering op orde zijn, kunnen partijen samenwerken vanuit het principe dat iedereen doet waar die het beste in is. Dit betekent vanuit het perspectief van de gemeente: meer loslaten. Benut de kennis die aanwezig is bij marktpartijen. Gemeenten hoeven niet alles zelf vooraf uit te denken. Door samen aan bepaalde vraagstukken te werken wordt veel tijd en capaciteit gewonnen. Als de basis op orde is en iedereen vertrouwen heeft in elkaar, dan kunnen partijen zaken makkelijker loslaten. De kernzaken moeten goed zijn geregeld. Werk daarom bijvoorbeeld vanuit de drietrap:

#### Drietrapp om doelmatigheid totstandkoming bestemmingsplan te vergroten

1. Visievorming is de belangrijkste trap, deze moet een gemeente zelf uit te voeren (2.1). Visievorming brengt keuzes maken op strategisch niveau met zich mee. Het gaat hierbij om de vertaling van de omgevingsvisie in het bestemmingsplan (omgevingsplan). Vooral de vertaling van de kernwaarden uit de omgevingsvisie in het bestemmingsplan is belangrijk. De gemeente moet zich in het bestemmingsplan uitspreken over de rol die zij voor zichzelf en anderen ziet vanuit de uitgesproken ambities en waarden. Het maken van strategische keuzes voor het bestemmingsplan wordt in de gemeente-praktijk regelmatig onderbelicht. Ook wordt de vertaling naar de uitvoering (regulering of andere sturingsmogelijkheden) in de praktijk soms onvoldoende gemaakt. Het is belangrijk dat gemeenten juist deze uitwerking zelf doen en hier meer aandacht aan besteden. Dit is immers de kern van de gemeentelijke werkzaamheden in de totstandkoming van het bestemmingsplan.
2. Na visievorming kan de uitwerking hiervan in planregels bij gemeenten in huis gedaan worden door een trainee of beginnend



beleidsmedewerker. Er zijn inmiddels allerlei staalkaarten beschikbaar over hoe een visie te vertalen naar passende planregels. Ook hierin is veel (meer) standaardisatie mogelijk.

3. De vertaling van het 'hoe' en de uitwerking daarvan kan doeltreffend en doelmatig worden uitbesteed aan externe bureaus. Deze werkzaamheden zijn verregaand te standaardiseren en automatiseren.

Bepaal voor stap 3 samen met de initiatiefnemer/ontwikkelaar welke externe partijen geschikt zijn om zaken aan uit te besteden (denk aan stedenbouwkundigen, onderzoeksbureaus, et cetera). De toetsing van het bestemmingsplan kan lichter en gericht als gewerkt wordt vanuit een gezamenlijk kader en met betrouwbare partijen.

#### Overweeg uitnodigingsplanologie in te zetten

Als gemeenten hun visie en beleidskaders op orde hebben kunnen zij vaker inzetten op uitnodigingsplanologie. Dit sluit aan bij de gedachte om het 'hoe' uit te besteden aan marktpartijen. Bij uitnodigingsplanologie borgen gemeenten met een spelregelkaart de kern van wat belangrijk is in de gebiedsontwikkeling en het overige laten zij over aan de gebiedsontwikkelaar. Dit scheelt tijd en capaciteit bij gemeenten, terwijl kwalitatieve ambities geborgd worden door de spelregels.

#### Geef ruimte aan ondernemerschap

Soms ontstaat een perspectief of visie van een initiatiefnemer die in eerste instantie niet past binnen de bestaande officiële publieke kaders. Vanuit hier ontstaan soms kansen die ondanks een gebrek aan kaders en beleid passen bij bredere publiek-maatschappelijke doelstellingen. Het is zaak deze waardevolle energie niet uit te sluiten. Dit vraagt strategisch vernuft en flexibiliteit aan overheidskant. Daarin moet een 'vrij' initiatief beschouwd worden op urgentie, impact op maatschappelijke wensen en algemene haalbaarheid.

#### Ontwikkelaars kunnen ook bestemmingsplannen opstellen

Om de werkdruk bij gemeenten te verlichten kan de voorbereiding voor een bestemmingsplan grotendeels door de initiatiefnemer uitgevoerd

worden. Veel ontwikkelaars en woningcorporaties hebben inmiddels ervaring met het zelf (laten) opstellen van bestemmingsplannen. Hiermee kan de voorbereiding al voor 90% gedaan zijn. De gemeente hoeft in principe alleen nog maar te (laten) toetsen en er een stempel op te zetten. Gemeenten kunnen ontwikkelaars daar echt een rol in geven, zeker wanneer aan de voorkant de kaders goed met elkaar zijn afgestemd. Dit vraagt wel om vertrouwen en openheid van alle partijen en om keuzes te maken met welke partijen wordt gewerkt.

### Slimmer samenwerken werpt vruchten af

Om ervaring op te doen met loslaten heeft Woningstichting Thuis uit Veldhoven de hele voorbereiding van een bestemmingsplanprocedure uit handen genomen van de gemeente. Na voorbereiding heeft de gemeente het bestemmingsplan alleen getoetst. Het plan is binnen 100 dagen in procedure gebracht. Het resultaat: minder werk voor de gemeente, een versnelde procedure en snellere woningbouw. Door deze werkwijze heeft dit pilotproject andere plannen – die al langer onderweg waren – ingehaald.

#### Altijd doen:

- Focus als gemeente op goed neerzetten van visie (2.1) en kaders (2.2).
- Standaardiseren van planregels en opzet voor bestemmingsplan.
- Leg samenwerking en rolverdeling vast in een intentie- of samenwerkingsovereenkomst.

#### Overweeg:

- Vaker inzetten op uitnodigingsplanologie.
- Voorbereiden van bestemmingsplanprocedure uit handen geven aan corporatie of ontwikkelaar.
- Regionaal bundelen van specialistische kennis en expertise (à la Omgevingsdienst).
- Afspraken over fasering en realisatietermijnen op te nemen in anterieure/posterieure overeenkomst.

Onderstaande tabel toont welke stappen verschillende partijen kunnen zetten om te komen tot versnelling, verdeeld naar de initiatief-, procedure- en realisatiefase.

**Tabel 1: Overzicht oplossingsrichtingen per fase, uitgesplitst naar partijen**

|                      | INITIATIEFFASE                                                                                                                                                                                                                                                                                    | PROCEDUREFASE                                                                                                                                                       | REALISATIEFASE                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Gemeente</b>      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Visie op wonen</u></li> <li>• <u>Gemandateerde organisatie</u></li> <li>• <u>Prioriteren van projecten</u></li> <li>• <u>Intake- en omgevingstafel</u></li> <li>• <u>Delegatiebesluit</u></li> <li>• <u>Actief grondbeleid (zoals Wvg)</u></li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Standaardiseren processen en toetsing</u></li> <li>• <u>Veegplan</u></li> <li>• <u>Crisis- en herstelwet</u></li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Realisatietermijnen</u></li> <li>• <u>Bouwplichten</u></li> <li>• <u>Anterieure overeenkomst</u></li> <li>• <u>Posteriere overeenkomst</u></li> <li>• <u>Wvg/Ontheiligen</u></li> </ul> |
| <b>Samen</b>         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Kaders plan vastleggen</u></li> <li>• <u>Haalbaar projectplan</u></li> <li>• <u>100 dagen-aanpak</u></li> <li>• <u>Gestandaardiseerde bundels</u></li> <li>• <u>Versnellingstafel</u></li> </ul>                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Coördinatieregeling</u></li> <li>• <u>Kaders vasthouden</u></li> </ul>                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Vergunning in één dag (bijvoorbeeld werken met gestandaardiseerde bundels)</u></li> </ul>                                                                                               |
| <b>Marktpartijen</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Invulling kaders</u></li> <li>• <u>Bestemmingsplan voorbereiden</u></li> <li>• <u>Omgevingsdialoog voeren</u></li> </ul>                                                                                                                              | Opstellen van: <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Bestemmingsplan</u></li> <li>• <u>Masterplan</u></li> <li>• <u>Beeldkwaliteitsplan</u></li> </ul>        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Uitvoeren/bouwen</u></li> <li>• <u>Conceptueel bouwen</u></li> </ul>                                                                                                                    |

Bron: Stec Groep, 2022.



# 3. Oplossingen initiatieffase



Het verloop van de eerste fase is bepalend voor voortvarendheid van de totale procedure, zo blijkt uit verschillende onderzoeken<sup>5</sup>. Het verloop van deze fase gaat niet zozeer om snelheid, maar om kwaliteit. Een lange eerste fase die goed en constructief uitgevoerd is, kan bijdragen aan een snellere procedure omdat geen discussie of onderhandeling meer nodig is. Een snelle eerste fase kan juist leiden tot vertraging wanneer zaken – zoals kaders, participatie of onderzoeken – niet zorgvuldig afgehandeld zijn.

### Werk vanuit een organisatie-overstijgend projectteam

Versnelling is alleen mogelijk wanneer betrokken partijen zich hier samen voor inzetten. Zeker in de initiatieffase. Iedere partij vanuit de rol waarin die het beste is en altijd met versnelling als uitgangspunt. Dit betekent dat voor (prioritaire) projecten een integraal – en bij voorkeur organisatie-overstijgend – team nodig is wat zich committeert aan het gezamenlijke doel: woningen realiseren. Dit projectteam bepaalt samen de kaders voor het betreffende bestemmingsplan.

Belangrijke overwegingen om te werken met een organisatie-overstijgend projectteam:

- Bepaal hoe het projectteam gaat samenwerken en vanuit daar: wie doet wat om snelheid te borgen? Op hoofdlijnen is het zo dat de gemeente binnen dit team verantwoordelijk is voor kaders en toetsing hiervan. Marktpartijen en corporaties staan aan de lat voor invulling en uitvoering van het 'hoe'.
- Dit vraagt openheid en transparantie van zowel gemeente als marktpartijen en woningcorporaties.
- Uitgangspunt is dat je elkaar binnen het projectteam helpt, bijvoorbeeld in een kleiner team sparren over oplossingsrichtingen voor (onvoorziene) problemen. Samen slimmer werken.
- Overweeg te werken met een gezamenlijke projectleider richting gemeente en projectontwikkelaar in plaats van ieder met eigen interne projectleiders. Dit scheelt dubbele inzet van capaciteit.
- Overweeg ook om de provincie hier aan de voorkant al bij te betrekken.

In dit hoofdstuk gaan we in op stappen/maatregelen die in de initiatieffase ingezet kunnen worden door gemeenten zelf, door de initiatiefnemer(s) of juist een combinatie van partijen samen. Het is geen blauwdruk die voor iedere situatie werkt, maar biedt handvatten om versnelling te realiseren. Het gaat om:

- Gemeenten: visievorming, prioriteren van projecten, gemandateerde organisatie, intake- en omgevingstafel, actief grondbeleid voeren en gericht capaciteit vrijmaken.
- Samen: kaders vastleggen, haalbaar projectplan, 100 dagen-aanpak, gestandaardiseerde bundels (conceptbouw) en versnellingstafel.
- Initiatiefnemer: invulling kaders (uitnodigingsplanologie), bestemmingsplan voorbereiden en omgevingsdialoog voorbereiden.

## 3.1 Werk met een intake- en omgevingstafel (gemeente)

Integreer intake- en omgevingstafels nu al (als pilot) in de gemeentelijke werkwijze in de initiatieffase. Intake- en omgevingstafels sorteren voor op de komst van de Omgevingswet. Onder de Omgevingswet staan integraal werken, participatie en een korte doorlooptijd van de daadwerkelijke vergunningprocedure (van 26 naar acht weken) centraal. Een gedegen vooroverleg tussen initiatiefnemers en gemeenten over (woningbouw)plannen wordt daarom nog belangrijker.

Het proces van een intake- en omgevingstafel verloopt op hoofdlijnen als volgt:

- Stap 1 intaketafel: Een nieuw initiatief wordt integraal met de gemeente besproken. Onderzocht wordt of het plan kansrijk is en bijdraagt aan doelen. Zo ja, dan volgt een 'go' voor verdere uitwerking.
- Stap 2 omgevingstafel: De haalbaarheid van het initiatief wordt vanuit verschillende invalshoeken besproken. Ook wordt in deze

5: Klik [hier](#) voor het onderzoek van SITE naar de voorfase: 'Versnellen voorfase gebiedsontwikkelingen: hoe dan?' (SITE, 2022). Zie ook het onderzoek van Stec Groep naar de procedurefase: 'Versnellen woningbouw: onderzoek naar kansen voor versnellen van juridische bestemmingsplanprocedures.' (Stec Groep, 2022). Beschikbaar vanaf eind november.



fase door de initiatiefnemer met belanghebbenden gesproken. Na één of meerdere omgevingstafels wordt de haalbaarheid van het plan afgewogen. De initiatiefnemer weet dan of – en onder welke voorwaarden – de vergunning aangevraagd kan worden.

- Stap 3 vergunningaanvraag: De laatste stap is vervolgens het indienen van de vergunningaanvraag door de initiatiefnemer. Als de initiatiefnemer de aanvraag indient conform hetgeen is besproken aan de Omgevingstafel, dan kan de vergunning in acht weken worden verleend.

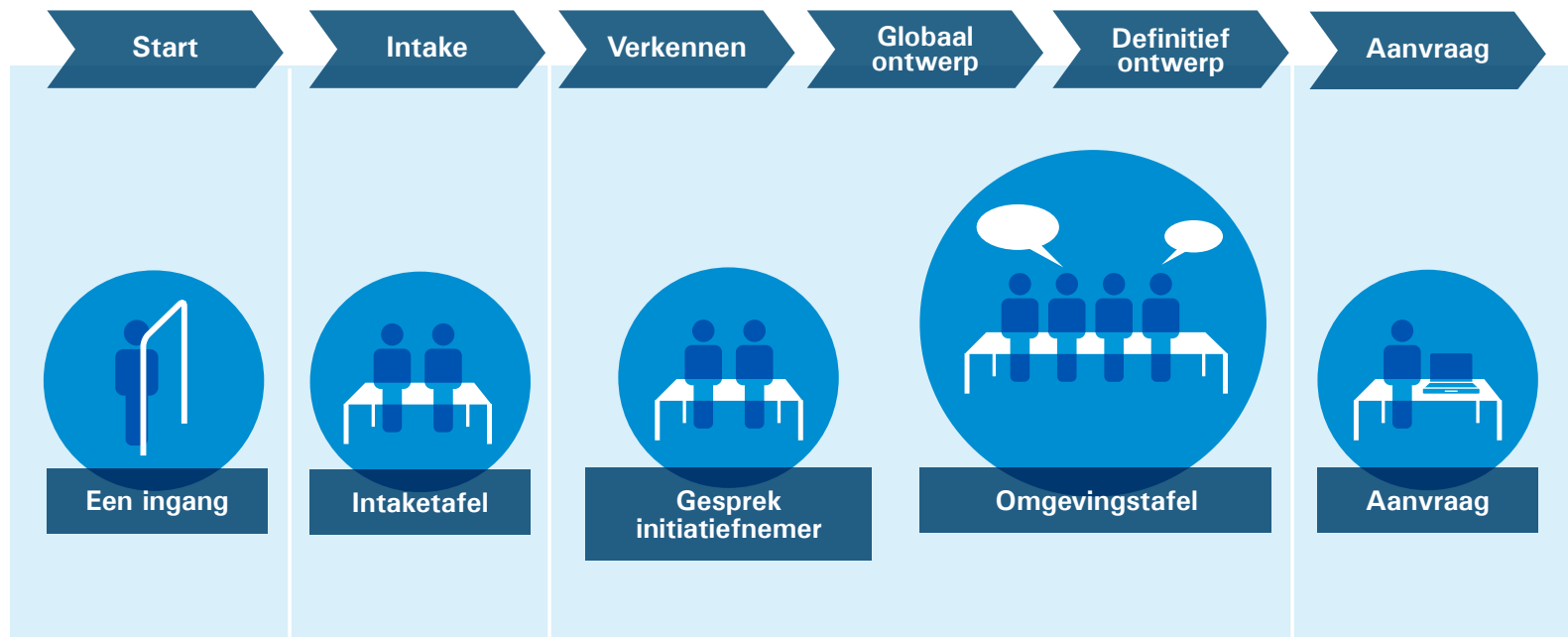
**Voordeel: capaciteit gericht inzetten op gewenste plannen door intake- en omgevingstafel**

Door gebruik te maken van de intake- en omgevingstafel worden initiatieven in een vroeg stadium voorgelegd aan de gemeente. Tijdens

een (wekelijkse) bijeenkomst wordt de voorgestelde ontwikkeling aan alle relevante gemeentelijke specialisten gepresenteerd. Zij geven op dat moment een eerste indicatie van de wenselijkheid van het initiatief af. Ook geven zij in dit stadium alvast uitgangspunten mee voor de verdere uitwerking van de beoogde ontwikkeling. Het voordeel van deze werkwijze is dat de initiatiefnemer in een vroeg stadium duidelijkheid krijgt over de wenselijkheid van zijn (globale) plan en dat de gemeente haar (beperkte) capaciteit alleen inzet op gewenste plannen. Dit in tegenstelling tot het beoordelen van uitgebreide principeverzoeken, wat in veel gemeenten nog sectoraal plaatsvindt en van alle beleidsvelden een vrij grondige beoordeling vraagt.

Klik [hier](#) voor een uitgebreide toelichting op de rollen en werkwijze van de intake- en omgevingstafel.

**Figuur 1: Proces intake- en omgevingstafel**



Bron: VNG, 2020 (bewerking Stec Groep).





## MEERIJSTAD

- Sinds begin dit jaar werkt de gemeente Meierijstad met een intake- en omgevingstafel. Inwoners en ondernemers met (grote en complexe) bouwplannen gaan eerst aan tafel met alle relevante gemeentelijke specialisten voordat ze hun omgevingsvergunning aanvragen. Deze nieuwe manier van werken vervangt daarmee de huidige werkwijze: het indienen van een (vooroverleg) principeverzoek. Lees [hier](#) meer over de aangepaste werkwijze.
- Het voordeel van deze nieuwe werkwijze is dat een plan in eerste instantie minder diepgaand behandeld hoeft te worden. Dit gebeurt pas wanneer het plan de intaketafel succesvol heeft doorlopen. Ook worden de plannen op deze manier in een vroeg stadium getoetst op wenselijkheid. Plannen die niet wenselijk zijn worden afgewezen. Deze vinden vervolgens geen doorgang of worden aangepast en komen terug. Het initiatief hiervoor ligt bij de initiatiefnemer. Deze nieuwe manier van werken zorgt daarmee voor een lichte en gerichte inzet van de ambtelijke capaciteit. De ambtelijke capaciteit die hierdoor bespaart wordt kan onder andere ingezet worden om wenselijke plannen verder te brengen.

## 3.2

### Voer actief grondbeleid (gemeente)

Voer vaker actief grondbeleid op prioritaire of strategische locaties. In gemeenten met een actief grondbeleid ligt de woningbouwproductie gemiddeld zo'n 15% hoger dan in gemeenten zonder actief beleid, zo blijkt uit onderzoek van [Deloitte](#). Door grond te verwerven, ontwikkelen en verkopen kunnen gemeenten niet alleen een positieve invloed uitoefenen op de woningbouwproductie, maar wordt ook meer grip gecreëerd op het uitvoeren en behalen van kwalitatieve woningbouwambities.

### Benut Wet voorkeursrecht gemeenten voor prioritaire locaties of binnenstedelijke ontwikkelingen

Vertraging kan worden tegengegaan door strategische grondposities in te nemen, zodat de gemeente de grond in eigendom heeft als wordt besloten dat de grond ontwikkeld zal worden. Om dit te realiseren hebben gemeenten onder andere beschikking over de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg, onder de Omgevingswet: Voorkeursrecht). De wet verplicht eigenaren om een perceel waarop een voorkeursrecht is gevestigd, bij verkoop eerst aan de overheid (de gemeente, provincie of het Rijk) aan te bieden. Deze wet geeft overheden de mogelijkheid om een betere positie – en dus meer grip – op de grond- en woningmarkt te krijgen. Bovendien kan prijsopdrijving door speculatie worden voorkomen. Ook helpt het bij complexere binnenstedelijke ontwikkelingen waarbij meerdere (grond)eigenaren betrokken zijn.

Meer lezen over de Wet voorkeursrecht gemeenten? Klik [hier](#) en [hier](#).



## GEMEENTE TILBURG

Recent heeft de gemeente Tilburg de Wet voorkeursrecht gemeenten gevestigd op 41 locaties in één van de prioritaire gebiedsontwikkelingen in Tilburg: Kenniskwartier. De gemeente heeft dit gedaan om meer regie te creëren. Tilburg wil de woningbouwproductie namelijk versnellen en (prijsoptijdende) speculatieve ontwikkelingen voorkomen. Het vestigen van de Wet voorkeursrecht gemeenten werpt nu al haar vruchten af. Bij een breed publiek is duidelijk geworden waar de prioriteiten van de gemeente liggen. Door de daad bij het woord te voegen kan de gemeente ook meer visie en ambitie tonen.



In de gemeente Meierijstad wordt vanuit het Actieplan Woningbouw ook aangestuurd op meer actief grondbeleid. De gemeente heeft daarom op twee buitenstedelijke locaties de Wet voorkeurs recht gemeenten gevestigd. Op deze twee locaties (nabij de grotere kernen) kunnen namelijk grotere woningbouw-aantallen gerealiseerd worden. Als de planvorming voor deze locaties concreet genoeg is gaat de gemeente met de eigenaren in gesprek over de verwerving van de gronden.



Ook de gemeente Boekel voert actief grondbeleid en vestigt voorkeursrecht op gronden. De gemeente doet dit vooral om te kunnen voorzien in de grote vraag naar zelfbouwkavels in de gemeente. Deze kunnen alleen gerealiseerd worden als de gemeente zelf grond heeft en deze uit kan geven aan initiatiefnemers. Soms onteigent de gemeente ook. Dit is het laatste redmiddel en wordt alleen op strategische binnenstedelijke locaties toegepast (om bijvoorbeeld een grotere centrumontwikkeling mogelijk te kunnen maken).

#### Overweeg als laatste remedie onteigenen van gronden om te versnelling

Eerst moet de overheid proberen om zaken op een minnelijke manier te verkrijgen, dus te kopen. Lukt de koop niet, dan kan als laatste middel (ultimum remedium) onteigening plaatsvinden. De Onteigeningswet stelt gemeenten in staat om bezit te krijgen over gronden die in het bezit zijn van derden. Zou er sprake zijn van vertraging omdat een grondeigenaar niet mee wil werken, kan de gemeente deze onteigenen van zijn grond

(waarbij de gemeente de voormalig eigenaar schadeloos moet stellen). We adviseren dit enkel in te zetten op prioritaire of strategische locaties. Meer lezen over onteigenen? Klik [hier](#), [hier](#) en [hier](#).

## 3.3 Capaciteit vrijmaken voor prioritaire projecten (gemeente)

Om woningbouwproductie te versnellen is ambtelijke capaciteit nodig voor prioritaire projecten. Als deze intern bij gemeenten niet vrijgemaakt kan worden, is het nodig om deze extern in te huren. Hiervoor bestaan verschillende mogelijkheden, zoals de flexpool-regeling van de provincie Noord-Brabant, het Expertteam woningbouw van RVO en de Taskforce Versnelling Tijdelijke Huisvesting.

#### Flexpool-regeling provincie Noord-Brabant

Sinds juli 2021 is het voor Noord-Brabantse gemeenten mogelijk een aanvraag te doen voor de flexpool-regeling van de provincie. Deze flexpool bestaat uit twee delen. Het eerste deel bestaat uit financiële middelen (€ 4 miljoen ) waarvoor gemeenten een aanvraag kunnen doen. Zij kunnen met dit geld meer werk verzetten om woningbouw mogelijk te maken en procedures te versnellen. Dit kan bijvoorbeeld door bestaande krachten meer uren te laten werken of voor het tijdelijk inhuren van nieuwe mensen. Het gaat daarbij nadrukkelijk om extra ondersteuning bij bestaande woningbouwplannen die op deze manier versneld uitgevoerd kunnen worden.

Het tweede deel van de flexpool (waarvoor € 2 miljoen beschikbaar is) bestaat uit een provinciaal team met kennis en kunde, dat in kan springen op actuele knelpunten die zich voordoen. Het gaat dan bijvoorbeeld om ondersteuning aan gemeenten bij plannen van particulieren en bewonersgroepen. Meer weten over de Flexpool-regeling? Klik [hier](#).



### gemeente Halderberge

De gemeente Halderberge heeft, als één van de eerste twee gemeenten, ruim € 37.000 ontvangen uit de flexpool-regeling. Het geld wordt vooral gebruikt voor de extra inzet van ambtenaren. Dankzij dit geld kan de gemeente de planvorming van het inbreidings- en transformatieproject van het klooster van de Franciscanessen Sint Anna in Oudenbosch versnellen. Met provinciale middelen wordt in het project zo'n acht maanden tijd gewonnen. In het project worden zo'n vijftig koopwoningen gerealiseerd voor senioren en mensen die kleiner willen wonen. Hiermee wordt de doorstroming in Oudenbosch op gang gebracht.



### Gemeente Deurne

De gemeente Deurne heeft ook een bijdrage ontvangen vanuit de flexpool-regeling. De gemeente gebruikt het geld om haar slagkracht te vergroten. Zij doen dit door een tijdelijke medewerker aan te nemen die de toetsing van (bestaande) bouwplannen ondersteunt. Hiermee kan de gemeente drie tot zes maanden eerder starten met de bouw van naar schatting 250 woningen. Het gaat onder meer om woningen aan de Rijtse Vennen (inbreidingslocatie), Katoenstraat (transformatie van bedrijventerrein), Spoorzone en Vlierdenseweg en Eikelstraat. Het betreft zowel koop- als huurwoningen van verschillende prijzen.

Meer lezen over de projecten in Halderberge en Deurne? Klik [hier](#).

### Expertteam Woningbouw van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland

Daarnaast heeft de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) sinds een aantal jaar het Expertteam Woningbouw in het leven geroepen. Het expertteam bestaat uit een team van RVO-adviseurs en een pool van onafhankelijke deskundigen. In het Expertteam Woningbouw is veel kennis aanwezig over ruimtelijke procedures, verschillende doelgroepen en welke financiële middelen er zijn. Het Expertteam Woningbouw is daarmee de slimme smeerolie tussen gemeente, corporatie, markt en gebruikers.

Het expertteam biedt (op aanvraag) maatwerkoplossingen voor vragen waar gemeenten en provincies mee zitten. Dit doen ze door overheden te koppelen aan een expert met de kennis en achtergrond die past bij hun knelpunt. Andere partijen zoals woningcorporaties en projectontwikkelaars kunnen ook contact opnemen met vragen. Wanneer zij het expertteam willen inschakelen dan kan dat alleen in samenwerking met de betrokken gemeente of provincie. Het Expertteam Woningbouw heeft in samenwerking met de Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen (NEPROM) en WoningbouwersNL versnellingskamers markt-overheid georganiseerd. Tijdens de versnellingskamers bood het expertteam projectontwikkelaars en gemeenten de kans aan om een aantal vragen over een concreet woningbouwproject voor te leggen aan onafhankelijke experts van het Expertteam Woningbouw. Naar aanleiding van de versnellingsstafels zijn drie podcasts opgenomen waarin de ervaringen en geleerde lessen over (1) regels en procedures, (2) samenwerking en (3) capaciteit worden gedeeld. Luister [hier](#) naar de podcasts.





In de gemeente Cranendonck bestaan vooral inbreidingskansen voor het uitbreiden van de woningvoorraad. Bijvoorbeeld door leegstaande winkels en kantoren tot woningen om te bouwen. Omdat dit in veel gevallen een lastige opgave is schakelde de gemeente het Expertteam Woningbouw in. Het team gaf de gemeente een aantal adviezen mee. Eén daarvan was: stel prioriteiten vanuit de behoefte per kern. Een ander advies was: gebruik de leegstandsverordening of Omgevingswet om bouwplannen in te trekken die niet tot uitvoering komen. Hierdoor kunnen andere, wel haalbare en kansrijke initiatieven, doorgaan. Als gevolg van de consultatie heeft de gemeente nu een mooi pakket aanbevelingen voor zichzelf, de raad en het college.

Meer lezen over het Expertteam Woningbouw van de RVO? Klik [hier](#).

#### Taskforce Versnelling Tijdelijke Huisvesting van Ministerie van BZK

Op 1 juni 2022 is door de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening de Taskforce Versnelling Tijdelijke Huisvesting opgericht. Het doel van deze taskforce is om gemeenten, provincies en andere woningmarktpartijen zoals woningcorporaties en bouwbedrijven actief te ondersteunen bij de realisatie van tijdelijke huisvesting. Uit onderzoek van het Planbureau van de Leefomgeving blijkt namelijk dat het nog niet echt vlot met het realiseren van flexwoningen in Nederland. (klik [hier](#) voor meer informatie) Het is tot nu toe niet gelukt om meer dan 5.000 flexwoningen per jaar te bouwen terwijl de ambitie van het kabinet is om in te zetten op de bouw van 15.000 flexwoningen per jaar in de komende twee jaar.

De taskforce bestaat uit een commissie met drie leden die de versnelling aanjagen en een uitvoeringsorganisatie die gemeenten, provincies en ander woningmarktpartijen ondersteunt. De commissie en uitvoeringsorganisatie gaan aan de slag om de totstandkoming van

de flexibele schil een flinke impuls te geven. Dit zullen zij onder andere doen door vraag en aanbod bij elkaar te brengen, haalbaarheidsstudies uit te voeren, projecten aan te jagen en impasses te doorbreken. Daarnaast stelt het Rijk financiële middelen ter beschikking om deze woonruimte versneld te realiseren. Inmiddels is het aanvraagloket voor de Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen gesloten. Het planfond van € 100 miljoen is bereikt. Inschrijvingen die nu nog binnenkomen worden op een wachtlijst geplaatst. Of deze aanvragen kunnen worden behandeld is nog niet bekend. Lees [hier](#) meer over de taskforce en stimuleringsregeling. Omdat de Taskforce pas recentelijk in het leven is geroepen zijn er nog geen concrete (Brabantse) resultaten beschikbaar. Wel zijn er met onder meer de gemeenten Utrecht en Amsterdam afspraken gemaakt voor het versneld ontwikkelen van duizenden flexwoningen. Klik [hier](#) en [hier](#) voor meer informatie over de afspraken die met Utrecht en Amsterdam zijn gemaakt.

## 3.4

### Werk volgens een 100 dagen-aanpak (samen)

Om te komen tot echte versnelling kunnen gemeenten en (markt) partijen samenwerken volgens het principe van de 100 dagen-aanpak. Deze 100 dagen-aanpak is erop gericht om de initiatieffase van een woningbouwplan aanzienlijk te verkorten. Essentieel hierbij is dat er vanaf het begin van het project goed samengewerkt wordt tussen de markt en de gemeente. Door vanaf de initiatieffase samen aan een plan te werken staan de neuzen dezelfde kant op en wordt een gezamenlijk belang gecreëerd. Deze manier van werken vraagt wel om commitment vanuit alle partijen: er moeten afspraken gemaakt worden (zowel inhoudelijk als procesmatig) en deze moeten ook door alle partijen nagekomen worden. Op deze manier bestaat er minder afstand tussen de gemeente en markt en is er geen sprake meer van heen en weer 'pingpongen' tussen de gemeente en de markt. Hierdoor wordt veel vertraging uit het proces gehaald. Als gevolg van deze aanpak kunnen initiatieffases van grootschalige bouwprojecten versneld worden van gemiddeld 400 dagen naar 100 dagen.



Gemeente Breda

- De gemeente Breda is één van de Brabantse gemeenten die werkt met een 100 dagen-aanpak. In het kader van de versnellingsopgave wordt (of is) inmiddels op meer dan tien locaties met marktpartijen samengewerkt om woningbouwplannen versneld tot realisatie te brengen.
- De 100 dagen-aanpak betekent niet alleen een versnelling van procedures, maar ook een andere manier van samenwerken. In plaats van een afwachtende houding aan te nemen, zocht de gemeente bij deze plannen actief de samenwerking met de markt op.
- Zo bracht de gemeente Breda in de zomer van 2019 voor vijf verschillende woningbouwlocaties de betrokken marktpartijen bij elkaar aan tafel. De gemeente gaf per locatie een aantal pragmatische uitgangspunten mee en werkte in diverse workshops samen met partijen aan het gebiedsperspectief voor de locaties. Ook zette de gemeente op eigen kosten de ambtelijke begeleiding in en betaalde 50% van de kosten voor de inzet van de externe stedenbouwkundige bureaus.
- De uiteindelijke wederzijdse spirit en vertrouwen in het proces betaalde zich dubbel en dwars terug. Na de eerste 100 dagen werden door de marktpartijen de gebiedsperspectieven voor alle vijf de locaties bij de gemeente aangeleverd. Hierdoor konden partijen daarna meteen door met de haalbaarheidsfase.



- Ook de gemeente Veldhoven werkt met een 100 dagen-aanpak. In Veldhoven wordt in de eerste 100 dagen toegewerkt naar een projectovereenkomst. De kracht van de Veldhovense werkwijze zit hem vooral in het slimmer organiseren en het maken van keuzes. De gemeente heeft bijvoorbeeld voor de projecten in het 100 dagen traject één aanjager met mandaat aangesteld en kiest aan de voorkant welke plannen prioriteit krijgen. Dit zijn woningbouwplannen met minimaal veertig woningen of woningbouwplannen die goed scoren op kwaliteit, ambitie, kans van slagen en verwachte voortgang. De ambtelijke capaciteit wordt zo gericht ingezet op projecten die het meest bijdragen aan de woningbouwversnelling en de meeste meerwaarde opleveren voor de gemeente. De gemeente Veldhoven heeft door deze aanpak haar bouwproductie verhoogd van 200 naar 320 woningen per jaar.
- Bij de projecten met een 100 dagen-aanpak wordt aan het begin van de 100 dagen een intentie-overeenkomst getekend. Binnen de 100 dagen wordt vervolgens toegewerkt naar een grof eindproduct (typologie woningen, kwaliteitsniveau, groen, parkeervoorzieningen, et cetera). Alle disciplines kijken hierbij mee. De gemeente stuurt daarbij op wettelijke eisen én uitgangspunten in het gemeentelijke beleid. Zo moet een plan bijvoorbeeld bovengemiddeld scoren op twee van de zeven kwaliteitsambities die door de gemeente zijn vastgesteld. De ontwikkelaar mag zelf bepalen op welke ambities hij extra inzet. De overige aspecten mogen een basiskwaliteit hebben.
- Binnen de 100 dagen wordt toegewerkt naar een voorlopig (schets)ontwerp waar alle betrokkenen achter staan en waarvoor een projectovereenkomst getekend kan worden. Hierin worden zaken als anterieure kosten, plankosten, aantal woningen, et cetera geborgd. Binnen de 100 dagen wordt ook de omgevingsdialoog gevoerd. Na 100 dagen kan daardoor overgegaan worden op de bestemmingsplanprocedure. In de

bestemmingsplanprocedure wordt het plan vervolgens verder en meer gedetailleerd uitgewerkt. De rol van de gemeente is hierbij telkens (vooral) faciliterend en toetsend.

- Essentieel voor het laten slagen van de 100 dagen is een open en transparante samenwerking tussen alle partijen: de kaarten moeten open op tafel. Ook communicatie en verwachttingsmanagement zijn belangrijk. De gemeente Veldhoven vraagt bijvoorbeeld een voorschot voor de ambtelijke kosten. Mocht het plan binnen de eerste 100 dagen daarentegen niet haalbaar blijken, dan neemt de gemeente de helft van de kosten voor haar rekening. Door vanaf het begin écht samen te werken kan heel veel versnelling behaald worden.

Lees hier meer over de werkwijze van de Aanpak Woningbouwversnelling van de gemeente Veldhoven.

## 3.5

### Eén programma van eisen door gestandaardiseerde bouwstroom (samen)

Maak gebruik van conceptueel bouwen en organiseer woningbouw in een bouwstroom vanuit gezamenlijk opdrachtgeverschap vanuit onder andere gemeente, corporaties, beleggers en aannemers. Op deze manier kan sneller, slimmer en goedkoper gebouwd worden. Conceptueel bouwen is een alternatief voor traditioneel bouwen. Bij conceptueel bouwen biedt de bouwer een aantal herhaalbare en flexibele bouwoplossingen aan waaruit de klant kan kiezen. Door te werken met concepten kan het hele ontwikkel- en bouwproces efficiënter en effectiever uitgevoerd worden. Dit gaat sneller in de realisatiefase en procedurefase, maar ook aan de voorkant leidt dit tot versnelling. Door conceptueel bouwen te combineren met een bouwstroom – en dus de hele bouwstroom te benaderen als één bouwproject – is er maar één programma van eisen nodig voor een groot aantal woningen. Hiermee wordt het bouw-, afstemmings- en vergunningenproces makkelijker en



dus sneller. Het is daarbij belangrijk om aan de voorkant outputgericht te formuleren wat vanuit de gemeente nodig en wenselijk is. De gemeente hoeft vervolgens alleen te toetsen of het initiatief aan deze eisen voldoet.

## Samenwerking in het **STEDELIJK GEBIED!**

Aedes en het Netwerk Conceptueel Bouwen hebben samen het programma De Bouwstroom opgezet. Met dit programma willen zij corporaties en aanbieders stimuleren anders te werken. Dit om nieuwbouw sneller, innovatiever en goedkoper te realiseren. Inmiddels loopt in het Stedelijke Gebied Eindhoven (SGE) de eerste pilot. Heijmans en BAM Wonen zijn door de dertien corporaties en negen gemeenten geselecteerd voor de conceptuele bouw van zo'n 1.000 eengezinswoning en appartementen in vijf jaar tijd. Dit betekent dat er per jaar zo'n 200 tot 250 gestandaardiseerde sociale huurwoningen worden opgeleverd. Om dit mogelijk te maken heeft een omslag in de traditionele werkwijze plaatsgevonden. De betrokken corporaties hebben hun traditionele inkoopproces verruild voor collectieve inkoop en de gemeenten verstrekken sneller vergunningen en gaan flexibeler om met welstandseisen. De schaalvoordelen en snellere vergunningenprocedure die dit overlevert zorgen niet alleen voor versnelling maar ook voor een lagere prijs.

Meer weten over de bouwstroom en conceptueel bouwen? Klik [hier](#).

## 3.6 Omgevingsdialoog goed voeren (initiatiefnemers)

Betrek stakeholders zorgvuldig aan de voorkant om vertraging aan de achterkant te voorkomen

Het is belangrijk stakeholders op een goede en strategische wijze te betrekken. Zorg voor zorgvuldige communicatie en participatie. Dit is een van de belangrijkste voorwaarden om geen onnodige vertraging op te lopen bij gebiedsontwikkeling. Het is zaak per fase en zeker in de initiatieffase, in beeld te brengen wie mogelijk belang heeft bij een ontwikkeling en wie potentieel als vertrager en versneller kan optreden. Investeer in de breedte in relatiemanagement van diverse actoren en stakeholders. Het algemene risico is nu vaak dat planvorming lang 'intern' plaatsvindt, waarbij een reflectie met marktpartijen en relevante stakeholders te laat komt of ongewenst wordt. Hierdoor wordt de kans op zienswijzen en beroepsprocedures vergroot. Dit vertraagt woningbouwplannen aanzienlijk. Helemaal met het huidige capaciteitsgebrek bij de Raad van State.

Ga echt het gesprek met de buurt aan. Leg uit waarom bepaalde keuzes gemaakt zijn of wat de voordelen voor de buurt zijn. Ga op de koffie en neem de tijd om te luisteren waar de zorgen zitten. Alleen dan kunnen die zorgen weggenomen worden. Betrek de buurt ook bij de invulling van het plan, zoals de inrichting van de openbare ruimte. Bijvoorbeeld: door de ontwikkeling van woningen komt er ook een buurtpark. Welke wensen heeft de buurt voor de inrichting hiervan?

Belangrijk om een gezamenlijke boodschap te brengen

Het voeren van een omgevingsdialoog met de buurt is in de basis de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer. Het is wel belangrijk om als projectteam en dus ook de gemeente, een gezamenlijke boodschap naar buiten te brengen. De voortgang van het project is gebaat bij goede participatie en vertrouwen. Het helpt bijvoorbeeld als de gemeente aanwezig is tijdens de omgevingsdialoog. Dit kan ambtelijk maar mag ook een wethouder zijn. Hiermee laat de gemeente zien het initiatief te steunen.



## BOEKEL

In de gemeente Boekel lopen – tegen woningbouwplannen – weinig tot geen beroepsprocedures die afkomstig zijn van inwoners. Dit komt doordat de gemeente Boekel het participatieproces vroegtijdig start en informeel heeft ingericht. Wanneer een initiatiefnemer bij de gemeente komt met een woningbouwplan, wordt snel daarna een gesprek gepland met de directe omwonenden. Zij worden uitgenodigd door de gemeente voor een informatie- en toelichtingsavond. Op deze avond kunnen de omwonenden reageren op het plan. De gemeente reageert vervolgens schriftelijk aan de aanwezigen over welke suggesties en aanpassingen worden overgenomen in het plan. Na deze stap houdt de gemeente een omgevingsdialoog. De dialoog en informatieavond zijn gericht op omwonenden, maar ook op ieder ander die iets van het plan wil vinden. Ook nu kunnen aanwezigen weer suggesties doen over het plan. Na deze twee bijeenkomsten wordt de bestemmingsplanprocedure in werking gezet. Wanneer er ondanks de gedane aanpassingen toch nog een zienswijze wordt ingediend, wordt de indiener uitgenodigd op het gemeentehuis voor een gesprek met de wethouder. In dit soort gesprekken wordt wederzijds begrip gecreëerd en kunnen vaak veel van de bezwaren en angsten weggenomen worden. Dit maakt dat de indieners van een zienswijze (vaak) niet door procederen tot aan de Raad van State.

## 3.7

### Plan overstijgend: regionale versnellingstafels om elkaar beter te vinden (samen)

Organiseer op regionaal niveau versnellingstafels. In het Programma Woningbouw van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties is opgenomen dat er een landelijke versnellingstafel opgericht wordt waar medeoverheden, corporaties en marktpartijen belemmeringen in projecten kunnen melden. Dit als één van de acties om de doorlooptijd van het proces van initiatief tot realisatie van de woning te versnellen. Deze tafel moet helpen met het doorbreken van knelpunten die de bouw van deze woningen in de weg staan. Het ministerie roept provincies en gemeenten op ook op eigen (regionaal) niveau versnellingstafels te organiseren dan wel de onderlinge samenwerking tussen markt en overheid te versterken. Dit belang wordt onderschreven door Brabantse gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen, omdat samenwerken en elkaar vertrouwen de kern is om te komen tot versnelling. Dit kan alleen gerealiseerd worden als partijen elkaar ontmoeten, ook buiten specifieke plannen en projecten om.



## EINDHOVEN

In de gemeente Eindhoven is een versnellingstafel geïntroduceerd. Aan deze tafel zitten de grotere woningcorporaties en marktpartijen (ontwikkelaars, bouwers, makelaars, adviesbureaus) met de gemeente aan tafel. Het doel van de versnellingstafel is vooral wederzijds begrip creëren: “Er moet weer mét elkaar gesproken worden, in plaats van over elkaar”. Door met elkaar in gesprek te gaan begrijpen de partijen elkaars belangen en de daarmee samenhangende keuzes beter. Hierdoor ontstaat minder onderling onbegrip. Klik [hier](#) voor meer informatie.







We zijn ons ervan bewust dat een aantal knelpunten in de procedurefase moeilijk zijn op te lossen. Zo is het tekort aan vergunningverleners door de krappe arbeidsmarkt niet (eenvoudig) op te lossen. Ook de beperkte capaciteit en lange wachttijden bij de Raad van State zijn een grote vertragende factor aan het eind van de procedurefase. In het onderstaande kader gaan we in op de belangrijkste maatregelen om deze knelpunten zoveel mogelijk te ondervangen en/of te voorkomen. Vervolgens richten we ons in dit hoofdstuk op versnellingsoplossingen waar gemeenten en initiatiefnemers (samen) wel invloed op hebben.

### Altijd doen: maak gebruik van flexpools en zorg voor goed participatieproces

- Net als in de initiatiefase is ook in de totstandkoming van het bestemmingsplan de uitbreiding van ambtelijke capaciteit een belangrijke randvoorwaarde. Om nieuwe mensen aan te trekken en de kwaliteit van deze mensen te waarborgen moet meer geïnvesteerd worden in langjarige (praktijk)opleidingen en trainee-programma's. Net als in de initiatiefase kan daarnaast het inzetten van flexpools zorgen voor een flexibele schil van uitvoeringscapaciteit. Een aanvullende mogelijkheid in deze fase is het bundelen van kennis van senioriteit in een (regionale) flexpool. Hieruit kunnen stedenbouwkundigen, projectmanagers en vergunningverleners op projectmatige basis (tijdelijk) worden ingehuurd en beter benut.
- Veel vertraging ontstaat aan de achterkant van de procedurefase door beroepsprocedures. Om zoveel mogelijk zienswijzen en beroepsprocedures te voorkomen is het belangrijk het participatieproces aan de voorkant zo goed mogelijk in te regelen. Als gemeente is het belangrijk een duidelijke visie te hebben op een bepaalde ontwikkeling en ook om de omgeving de kans te geven hierop te reageren. Hierbij is het essentieel het echte gesprek aan te gaan met de omgeving en ook serieus te luisteren naar de aandachtspunten en opmerkingen die gemaakt worden. Door naar mensen te luisteren, zorgen weg te nemen en (een

deel van) de opmerkingen over te nemen in het uiteindelijke plan kunnen zienswijzen en latere bezwaar- en beroepsprocedures voorkomen worden.

In dit hoofdstuk gaan we in op stappen/maatregelen die in de procedurefase (in)gezet kunnen worden door gemeenten zelf, door de initiatiefnemer(s) of juist een combinatie van partijen samen. Het is geen blauwdruk die voor iedere situatie werkt, maar biedt handvatten om versnelling te realiseren. Het gaat om:

- Gemeenten: standaardiseren van procedures en toetsing, delegatiebesluit, Crisis- en herstelwet en veegplannen.
- Samen: kaders vasthouden, inzet van coördinatie-regeling.
- Initiatiefnemer: opstellen van bestemmingsplan, masterplan, beeldkwaliteitsplan, et cetera.

## 4.1 Standaardiseer (interne) procedures en toetsing (gemeente)

Werk bij het opstellen van bestemmingsplannen met een (meer) gestandaardiseerde procedure. Dit scheelt veel tijd en ambtelijke capaciteit. Standaardisering is zowel mogelijk in het daadwerkelijk opstellen van het bestemmingsplan als in de toetsing daarvan.

Hieronder werken we twee versnellingsopties uit:

- Maak gebruik van formats en gestandaardiseerde passages. Denk bijvoorbeeld aan een basislijst met planregels. Deze lijst met regels hoeft dan niet voor ieder bestemmingsplan opnieuw bedacht te worden. De lijst kan telkens opnieuw gebruikt worden en aangevuld en/of aangepast worden voor dat bestemmingsplan met die specifieke ontwikkeling. Ook andere vaak terugkerende passages in een bestemmingsplan (zoals die over de Ladder voor duurzame verstedelijking) kunnen eenvoudig gestandaardiseerd worden en in ieder bestemmingsplan hergebruikt worden. Wanneer een gemeente beschikt over een standaardopzet van het bestemmingsplan en de planregels wordt het opstellen van een bestemmingsplan meer



een invuloefening. Dit kan ook makkelijker uitbesteed worden aan de initiatiefnemer of een ander extern bestemmingsplanbureau. Overweeg te werken met (vooraf) geselecteerde bureaus waar gemeente en initiatiefnemer op kunnen vertrouwen. Het is belangrijk dat gemeenten (of provincie) hierover vooraf een raamcontract opstellen.

- Leg niet-locatiegebonden eisen vast en vereenvoudig de toetsingsprocedure (bij standaardconcepten). Nu moet voor ieder afzonderlijk woningbouwplan dat gerealiseerd wordt een vergunning worden aangevraagd. Wanneer een gemeente werkt met gestandaardiseerde bundels en bouwstromen, kan de toetsingsprocedure lichter en gericht uitgevoerd worden. Er is dan namelijk maar één programma van eisen nodig voor een groot aantal woningen. Door dit programma van eisen op te nemen in een toetsingssysteem, kan het vergunningenproces sneller en efficiënter ingericht worden. Voor woningen die voldoen aan deze eisen hoeft dan namelijk geen vergunning meer aangevraagd te worden. In dat soort projecten hoeft de gemeente alleen nog te toetsen op locatiegebonden eisen.

## 4.2

### Mandateer college met delegatiebesluit (gemeente)

In artikel 2.8 van de Omgevingswet wordt opgenomen dat de gemeenteraad de bevoegdheid tot het vaststellen van (delen van) het omgevingsplan aan het college van B&W kan delegeren. De gemeenteraad kan daarvoor straks een afzonderlijk delegatiebesluit nemen waarin staat dat het college het omgevingsplan van een bepaald gebied in de gemeente zelf kan wijzigen. Het plan hoeft daarmee niet meer naar de gemeenteraad. Deze vorm van mandatering levert tijdswinst op. Besluitvorming door het college alleen gaat over het algemeen namelijk sneller dan besluitvorming door de gemeenteraad. Belangrijk aandachtspunt daarbij is wel dat het college dezelfde procedure moet doorlopen als de gemeenteraad zou doen en dat ook de rechtsbeschermingsmogelijkheden niet wijzigen. Lees [hier](#) meer over de (juridische) werking van het delegatiebesluit.

Gemeenten kunnen binnen bestemmingsplannen met een verbrede reikwijdte, nu al experimenteren met het delegatiebesluit (zie [hier](#)). Het delegeren van deze bevoegdheid was daarnaast ook al mogelijk via artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening. De nieuwe delegatiemogelijkheid komt in de plaats van de hier genoemde specifieke mogelijkheid van de raad om de bevoegdheid om het bestemmingsplan uit te werken of te wijzigen, of om nadere eisen te stellen, over te dragen aan het college.



**BOEKEL**

- De gemeente Boekel maakt al een aantal jaren gebruik van het delegatiebesluit. De gemeenteraad van Boekel heeft het college van B&W de ruimte gegeven om bestemmingsplannen in het buitengebied, waar bijvoorbeeld een vrijkomend agrarisch bedrijf van functie wil wisselen, zelf vast te mogen stellen. Dit zorgde er de afgelopen jaren voor dat tientallen vrijkomende agrarische bedrijven relatief makkelijk en snel van planologische functie en invulling gewisseld zijn.
- De praktijkervaringen in Boekel leren daarnaast dat er, voor het juiste gebruik van het delegatiebesluit, wel een aantal eisen gelden. Zo moet het delegatiebesluit officieel bekend gemaakt worden en moet in het delegatiebesluit voldoende concreet en objectief aangegeven worden in welke gevallen de bevoegdheid wordt overgedragen aan het college van B&W. Lees [hier](#) een samenvatting van de uitspraak van de Raad van State hierover.

## 4.3

### Benut de Crisis- en herstelwet voor tijdelijke woningen (gemeente)

Benut de mogelijkheden die de Crisis- en herstelwet (Chw) biedt. Deze wet zorgt ervoor dat ruimtelijke plannen sneller uitgevoerd kunnen worden door kortere (aanvraag)procedures. Het gaat daarbij om woningbouwprojecten die maximaal vijftien jaar blijven staan. In plaats van een bestemmingsplanwijziging met een looptijd van 26 weken kan onder de Chw voor deze projecten binnen acht weken een vergunning worden verleend. Hiervoor is wel toestemming nodig van het Ministerie van Binnenlandse Zaken. Ook de gemeenteraad moet hiervoor een verklaring van geen bezwaar afgeven. De Chw sluit daarmee goed aan op de plannen om het omgevingsrecht makkelijker te maken. Uiteindelijk zal de Crisis- en herstelwet opgaan in de Omgevingswet. Lees [hier](#) en [hier](#) meer over de werking en toepassing van de Crisis- en herstelwet.



**GEMEENTE TILBURG**

De gemeente Tilburg wil sneller meer flexwoningen realiseren voor spoedzoekers, statushouders, studenten en mensen die na een succesvol traject bij een zorginstelling weer zelfstandig kunnen wonen. Voor deze groep huurders is nu weinig aanbod en zij kunnen vaak geen aanspraak maken op reguliere of particuliere huurwoningen. Om het woningtekort voor deze groep woningzoekenden sneller op peil te brengen vraagt het college het ministerie om toestemming de verkorte procedure toe te passen voor vijf concrete locaties waar flexwoningen gebouwd kunnen worden. Het gaat om de locaties: Dr. Bloemenlaan (naast hotel Van der Valk), Meerkoldreef (voormalige locatie Jan Ligthartschool), Laarveld Oost, de Bijsterveldlaan (trapveldje bij de sportvelden)



en Stappegoor aan de Ringbaan Zuid. Voor het gemengd wonen project op Stappegoor is momenteel al een concreet plan gemaakt. Op de locaties worden ongeveer 600 flexwoningen gebouwd. Hiermee hoopt de gemeente samen met woningcorporaties, welzijn- en zorgaanbieders het aanbod van betaalbare sociale huurwoningen voor bijzondere doelgroepen sneller op peil te brengen. Lees [hier](#) meer over de plannen van de gemeente Tilburg.

## 4.4

### Veegplannen voor kleinschalige herzieningen (gemeente)

Maak vaker gebruik van veegplannen. Bij een veegplan worden meerdere kleinschalige verzoeken voor de herziening van een bestemmingsplan tegelijkertijd behandeld. Met een veegplan worden de bestemmingsplanwijzigingen van verscheidene locaties die verspreid in de gemeente liggen letterlijk 'bij elkaar geveegd' in één nieuw bestemmingsplan. Op die manier kan de gemeente alle initiatieven sneller, efficiënter en daarmee ook goedkoper (niet alleen voor henzelf, maar ook voor de initiatiefnemers) begeleiden.

## 4.5

### Zet de coördinatieregeling vaker in (samen)

Zet de coördinatieregeling vaker in voor besluiten die dezelfde voorbereiding, totstandkoming en rechts-bescherming hebben. Op basis van de coördinatieregeling kan de besluitvorming van deze ontwikkelingen en projecten in één voorbereidingstraject gebundeld worden. De procedurestappen voor de verschillende besluiten vinden dan gelijktijdig plaats. Dit kan tot maximaal 2,5 jaar schelen in de totale doorlooptijd van bestemmingsplannen. Om gebruik te kunnen maken van de coördinatieregeling moet de gemeenteraad een coördinatiebesluit nemen voor een specifiek besluit of een categorie van besluiten. Ook

bestaan er kansen voor een lichte variant van de coördinatieregeling. Hierbij starten gemeenten bijvoorbeeld één participatieproces op voor alle potentiële plannen en locaties. Daarna kan dan voor alle locaties in één voorbereidingsbesluit akkoord geven worden. De locaties en plannen kunnen vervolgens gefaseerd ontwikkeld worden: afhankelijk van wat nodig is en/of beschikbaar komt. Meer lezen over de coördinatieregeling? Klik [hier](#).



De gemeenteraad van Gemert-Bakel heeft ingestemd met een voorstel om de coördinatieregeling toe te passen op de ruimtelijke plannen van het kasteel in Gemert, zie [hier](#). In plaats van procedures per planfase regelt de coördinatieregeling dat per fase er één gecombineerde procedure kan worden doorlopen. Er is dus maar één keer zienswijze met beroep mogelijk/nodig in plaats van eerst over het bestemmingsplan en daarna over de omgevingsvergunning. De besluiten om het bestemmingsplan vast te stellen en om de omgevingsvergunning te verlenen worden in alle procedurefasen aangemerkt als één besluit. Doordat één gecombineerde procedure wordt doorlopen is dit minder belastend en beter inzichtelijk voor betrokken burgers, de ontwikkelaar en overheid. Dit levert tijdswinst op.



## 4.6

### Opstellen bestemmingsplan door marktpartijen of externe bureaus (samen)

Woningcorporaties en marktpartijen kunnen gemeenten grotendeels ontzien in de voorbereiding van bestemmingsplannen en uiteindelijk het opstellen hiervan. Deels door werkzaamheden zelf uit te voeren, maar ook door onderdelen of onderzoeken weg te zetten bij (bestemmingsplan)bureaus. Ook bij deze partijen is capaciteit schaars. Om de inzet hiervan gericht in te zetten zijn duidelijke kaders nodig. Daarnaast draagt werken met standaarden vanuit de gemeente bij aan efficiënt werken. Voor het uitvoeren van deze werkzaamheden bestaat geen blauwdruk die altijd werkt. Uiteindelijk gaat het erom dat snelheid voorop staat. Bepaal daarom altijd vooraf in het organisatie-overstijgend team wie welke taken uitvoert.



# 5. Oplossingen realisatiefase





We zijn ons ervan bewust dat knelpunten in de realisatiefase groot en moeilijk op te lossen zijn. Stijgende bouwkosten, oplopende rentes en andere onzekerheden dragen eraan bij dat ontwikkelaars en bouwers pas op de plaats maken bij woningbouwprojecten met harde bestemmingsplantitels. Ook is het tekort aan gemeentelijke vergunningverleners door de krappe arbeidsmarkt niet (eenvoudig) op te lossen. In dit hoofdstuk richten we ons op versnellingsoplossingen waar gemeenten en initiatiefnemers (samen) wél invloed op hebben. In eerste instantie gaat het om samen kritisch naar bestaande plannen te kijken en om mogelijkheden te vinden die wel haalbaar zijn. Gemeenten kunnen daarnaast werken met snelle bouwvergunningen. Als stok achter de deur zijn er mogelijkheden voor opnemen van fasering, bouwplichten en realisatietermijnen.

## 5.1

### Kijk wat wel kan bij verzoek voor programmawijziging (samen)

Onder de huidige marktomstandigheden kan het lastig zijn om vast te houden aan het ingeslagen pad. Er bestaat een spanningsveld tussen versnellen en bouwen enerzijds en pas op de plaats maken vanuit haalbaarheid anderzijds. Het is in deze tijd juist belangrijk om door te pakken. Als de bouw nu stilvalt wordt het woningtekort in de provincie niet opgelost. Kijk daarom samen als projectteam hoe om te gaan met veranderingen en onzekerheden. Denk aan: wat is wel mogelijk binnen de gestelde kaders, wat kunnen we faseren, waar kunnen we verevenen, waar kunnen we het programma wijzigen, et cetera?

Met name de stijgende bouwkosten zijn een spannende factor. Ga daarom als projectteam zo goed en zo vroeg mogelijk het gesprek aan over wie welke lasten draagt. Het is bijvoorbeeld onhoudbaar voor bouwers dat alle prijsstijgingen en risico's bij hen terecht komen zonder dat hier extra verdienmogelijkheden tegenover staan. Het vraagt van ontwikkelaars en bouwers daarentegen ook om steeds actuele inschattingen te blijven maken over verwachte prijsstijgingen en andere

wijzigingen. Dit zodat er al op een andere manier (aan de voorkant) wordt gecalculeerd.

## 5.2

### Bouwvergunning in één dag, door gestandaardiseerde concepten (gemeente)

Voor het versnellen van de vergunningsaanvraag zijn een aantal aspecten interessant: het object, de plek en het proces. Door te kiezen voor gestandaardiseerde kaders, afhankelijk van object en plek, ontstaat duidelijkheid voor initiatiefnemers waardoor het vergunningstraject kan worden verkort.

Bij conceptueel bouwen wordt gewerkt met dergelijke standaarden. Dat betekent dat gemeenten een vergunning voor de bouwkundige kwaliteit maar één keer hoeven af te geven. Door in de voorbereiding al samen op te trekken en de plannen af te stemmen zijn gemeenten veel minder tijd kwijt voor de vergunningverlening. Klik [hier](#) voor meer informatie over bouwvergunning in één dag.



**BOEKEL**

De gemeente Boekel heeft – naast de 'omgevingsvergunning activiteit bouwen' – ook de mogelijkheid voor een balieomgevingsvergunning. Naast de gebruikelijke stukken die bij een 'omgevingsvergunning activiteit bouwen' ingediend moeten worden, moet bij een balieomgevingsvergunning ook een 'Overeenkomst balie-omgevingsvergunning' en een 'Checklist balie-omgevingsvergunning' ingeleverd worden. Als een aanvraag aan de eisen en checklist voldoet is het mogelijk om binnen vijf werkdagen een vergunning te krijgen.

De architect is ervoor verantwoordelijk dat de balievergunning wordt aangevraagd en dat de ingediende aanvraag compleet is. Initiatiefnemers kunnen kiezen voor architecten die op de lijst 'architecten die een balie-omgevingsvergunning kunnen aanvragen' staan. Elke architect die ingeschreven staat in het architectenregister met als hoofdberoep architect kan bij de gemeente een verzoek indienen om op deze lijst geplaatst te worden. Klik [hier](#) voor meer informatie.

## 5.3

### Vooraf: overweeg afspraken over fasering of realisatietermijnen (gemeente)

**Helft van gemeenten in Nederland kampt met vertraging van harde woningbouwplannen**

Voor versnelling van woningbouw is vertrouwen en samenwerking tussen partijen een belangrijke randvoorwaarde. We constateren echter dat het aan de gang houden van de bouwproductie blijvend om aandacht vraagt. Zeker nu stijgende bouwkosten en oplopende rentes de haalbaarheid van plannen onder druk zetten. Uit recent onderzoek van Stec Groep blijkt dat 56% van de Nederlandse gemeenten in de afgelopen vijf jaar te maken heeft (gehad) met vertraagde harde plannen.<sup>6</sup> Vertraging van harde plannen komt vooral voort uit financiële en markttechnische oorzaken.

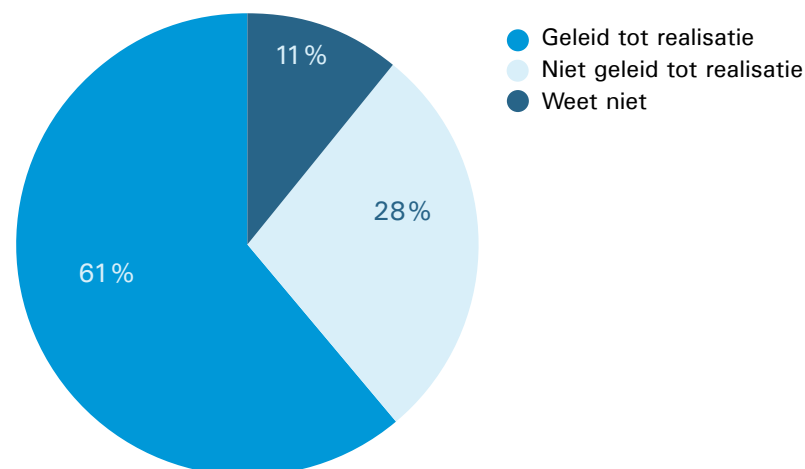
**Maak aan de voorkant al afspraken om vertraging aan de achterkant te voorkomen**

Vanuit het principe 'voorkomen is beter dan genezen' kunnen gemeenten en initiatiefnemers (woningcorporaties, bouwers, ontwikkelaars, et cetera) afspraken over fasering en realisatie maken. Ervaringen van gemeenten die met bouw- of realisatieplichten werken

6: Klik [hier](#) voor het onderzoek van Stec Groep naar de realisatiefase: 'Ongebruikte grondposities: onderzoek naar de benutting van braakliggende terreinen.' (Stec Groep, 2021).

laten zien dat het heel effectief is om deze verplichtingen op te nemen in de afspraak. Daarmee blijft ook de samenwerking tussen gemeente en marktpartij goed. Immers worden ingewikkelde heronderhandelingen voorkomen. De energie in de samenwerking gaat niet zitten in heroverwegen en complexe onderhandelingen voeren, maar in het behalen van een gezamenlijk resultaat. Dus al voelt het opnemen van verplichtingen voor veel gemeenten 'onaardig', het voorkomt praktisch gezien onaardigheid in de uitvoering. Verplichtingen om te bouwen of een realisatie kunnen opgenomen worden in een anterieure overeenkomst of een exploitatieplan. Dit gebeurt niet pas in de realisatiefase zelf maar vooraf. Voor nieuwe plannen is het daarom goed om hier in de initiatieffase al voorbereidingen voor te treffen. Dit om te voorkomen dat achteraf geen realisatie optreedt. Inzet van instrumenten leidt bij 60% van gemeenten wel tot realisatie van plantitels. Juist in deze tijd is het belangrijk om de bouwproductie op gang te houden. Overweeg daarom als gemeente te werken met realisatietermijnen of bouwplichten. Bij een ruime meerderheid van gemeenten leidt inzet van dergelijke instrumenten namelijk tot realisatie van harde plantitels. Zie onderstaand figuur.

**Figuur 2: Effectiviteit gebruik instrumenten bij gemeenten**



Bron: Ongebruikte grondposities: onderzoek naar de benutting van braakliggende terreinen.' (Stec Groep, 2021)

De inzetbaarheid van het instrumentarium is afhankelijk van onder andere de eigendomssituatie van de grond en de juridische relatie tussen de gemeente en de ontwikkelaar. In tabel 1 is uiteengezet in welke situatie welk instrument toegepast kan worden (groen) en welke niet (rood).

**Tabel 2: Inzetbaarheid van gemeentelijk instrumentarium**

|                                                                                               | Bouwplicht bij selectieprocedure | PO met bouwplicht | AO met bouwplicht | Wvg   | Bouwplicht bij selectieprocedure | Bouwclaim met realisatieplicht | Boeteclausule bij gronduitgifte | Fasering dmv exploitatieplan |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-------------------|-------------------|-------|----------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|------------------------------|
| Gemeentelijk grondeigendom, zonder bouwclaim                                                  | Green                            | Green             | Green             | Red   | Red                              | Green                          | Green                           | Red                          |
| Gemeentelijk grondeigendom, met bouwclaim, zonder realisatietermijn                           | Green                            | Red               | Green             | Red   | Red                              | Green                          | Green                           | Red                          |
| Gemeentelijk grondeigendom, met bouwclaim of ander contract, met verstreken realisatietermijn | Green                            | Green             | Green             | Red   | Red                              | Green                          | Green                           | Red                          |
| Privaat grondeigendom, geen vergunningsaanvraag, geen anterieure overeenkomst                 | Red                              | Red               | Red               | Green | Green                            | Green                          | Red                             | Green                        |
| Privaat grondeigendom, geen vergunningsaanvraag, met anterieure overeenkomst                  | Red                              | Green             | Green             | Green | Green                            | Red                            | Red                             | Red                          |
| Privaat grondeigendom, geen vergunningsaanvraag, vastgesteld exploitatieplan                  | Red                              | Green             | Red               | Green | Green                            | Red                            | Red                             | Green                        |
| Anders namelijk... (denk aan de voorgaande situaties, in geval van erfpacht, et cetera)       | Red                              | Red               | Red               | Green | Red                              | Red                            | Red                             | Red                          |

Bron: 'Ongebruikte grondposities: onderzoek naar de benutting van braakliggende terreinen.' (Stec Groep, 2021)

Uiteraard is het belangrijk om niet alles aan de voorkant dicht te timmeren en initiatiefnemers ruimte te geven om – binnen gestelde kaders – een haalbaar plan op te stellen en uit te voeren. Bijvoorbeeld door te verevenen tussen segmenten binnen het plan of met programma's op andere locaties. Houd hierbij als gemeente wel oog voor een goede verdeling over de totale plan- en woningvoorraad. Of bijvoorbeeld door meer in te zetten op middenhuur door beleggers. Als de particuliere koopsector uitval kent (door stijgende rentes en prijzen), kunnen beleggers helpen met massa maken om de voorverkooppeis te halen.

### Toelichting instrumenten

- **Bouwclaim met realisatietermijn:** bij een bouwclaim verkopen private partijen hun grond aan een gemeente. In ruil hiervoor krijgen zij bouwrijpe grond terug van de gemeente. De gemeente kan hierbij de private partijen verplichten de gronden te realiseren.
- **Anterieure overeenkomst (met bouwplicht):** hierbij verkopen private partijen hun grond aan de gemeente. In ruil hiervoor krijgen zij bouwrijpe grond terug van de gemeente. De gemeente kan hierbij de private partijen verplichten de gronden te realiseren.
- **Exploitatieplan (met afspraken over fasering):** dit is een publiekrechtelijk instrument waarin kostenverhaal voor de gebiedsontwikkeling wordt verzekerd. In het exploitatieplan kan een fasering worden opgenomen, deze kan alleen niet worden afgedwongen.
- **Posterieure overeenkomst (met bouwplicht):** dit is een privaatrechtelijk instrument dat getekend kan worden na het vaststellen van het exploitatieplan of de anterieure overeenkomst. Het biedt de mogelijkheid nog enkele zaken te kunnen regelen, zoals bijvoorbeeld een planning of fasering.
- **Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg):** de Wvg stelt gemeenten in staat om vroegtijdig grondposities in te nemen. Vertraging kan worden tegengegaan door strategische grondposities in te



nemen, zodat de gemeente de grond bezit als wordt besloten dat de grond ontwikkeld zal worden.

- **Onteigeningswet:** dit stelt gemeenten in staat om bezit te krijgen over gronden die in het bezit zijn van derden. Als er sprake is van vertraging omdat een grondeigenaar niet mee wil werken, kan de gemeente deze onteigenen van zijn grond (waarbij de gemeente de voormalig eigenaar schadeloos moet stellen).
- **Boeteclausule bij gronduitgifte:** wanneer een gemeente grond verkoopt aan derden kan zij een boeteclausule opnemen. Hierin wordt dan een termijn voor de realisatie gesteld. Wordt de termijn door de ontwikkelaar niet gehaald, dan betaalt hij een boete of kan de gemeente de grond tegen een lage prijs terugkopen (korting).
- **Bouwplicht bij selectieprocedure:** wanneer een gemeente de grond bezit mag zij bij het kiezen van een ontwikkelaar in de selectie voorwaarden stellen omtrent de realisatie van de gronden.

#### Instrumenten voor versnelling bij faciliterend grondbeleid

De gemeente kan ook (nieuwe) afspraken opnemen over fasering en boetebepalingen ter verzekering van nakoming wanneer het kostenverhaal wordt geregeld via een anterieure (of posterieure) overeenkomst. Als de daarin opgenomen resultaatverplichting voor het indienen van een aanvraag tot wijziging van het bestemmingplan, een omgevingsvergunning om te bouwen en/of de fasering niet worden gehaald, zijn boetes aan de gemeente verschuldigd.

#### Instrumenten voor versnelling bij actief grondbeleid<sup>7</sup>

Op het moment dat de gemeente zelf eigenaar van de grond is heeft zij de regie op uitvoering van ruimtelijke plannen. Met actief grondbeleid

<sup>7</sup>: Houd bij gronduitgifte rekening met het Didam-arrest. De Hoge Raad bepaalde vorig jaar in zijn uitspraak in de zaak 'Didam' dat overheden bij de verkoop van grond gelegenheid moeten bieden aan mogelijke gegadigden om mee te dingen. Klik [hier](#) voor de handreiking omtrent het Didam-arrest, uitgegeven door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, NEPROM en de VNG/Vereniging van Grondbedrijven. De handreiking biedt ondersteuning bij de implementatie van het Didam-arrest en omvat praktische stappenplannen voor zowel selectieprocedures als een-op-een transacties.

kan de gemeente vanuit haar rol als grondeigenaar makkelijker een bepaalde ontwikkeling in gang zetten of versnellen. Zo kan de gemeente de grond uitgeven onder voorwaarden. Dit kan wanneer de gemeente grondeigenaar is, zelf de grondexploitatie beheert en uitvoert en vrij is in de selectie van de marktpartij waaraan zij de grond uit geeft. In de voorwaarden kan zij bepalen dat het perceel binnen een bepaalde periode bebouwd en in gebruik moet zijn genomen. Met boetebepalingen kan de gemeente nakoming verzekeren.

Een variant op de gronduitgifte onder voorwaarden is het 'verkopen' van een optie. Met het optiecontract krijgt de initiatiefnemer het recht om een perceel te verwerven. Contractueel wordt vastgelegd dat de initiatiefnemer een bepaalde periode heeft om het bouwplan uit te werken en een omgevingsvergunning te verkrijgen. Als aan de voorwaarden in het optiecontract wordt voldaan, kan de initiatiefnemer de optie uitoefenen. De initiatiefnemer verwerft dan de grond van de gemeente onder de voorwaarden die vastgelegd zijn in het optiecontract. Als de initiatiefnemer niet binnen de vooraf afgesproken termijn over een omgevingsvergunning beschikt, vervalt de optie en is de gemeente vrij om de grond aan andere marktpartijen te gunnen.

Het gevolg van deze werkwijze is dat na uitoefenen van de optie de marktpartij al veel investeringen heeft gedaan. De kans dat de marktpartij vervolgens niet overgaat tot realisatie is daardoor klein. Eventuele stijging van de grondwaarde door uitstellen van de realisatie levert minder op dan de financiële lasten van de investering. Bovendien kan de marktpartij er ook voor kiezen de optie niet uit te oefenen wanneer hij tot de conclusie komt dat ontwikkelen van een haalbaar plan niet mogelijk is. Dit voorkomt dat gemeente en initiatiefnemer in een complexe onderhandeling belanden over een moeilijk haalbaar plan.

Klik [hier](#) voor handreiking 'Vertragen woningbouw voorkomen met grondbeleid, in opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties'



**BOEKEL**

De gemeente Boekel werkt met bouwplichten voor initiatieven die ontwikkeld worden op grond die gekocht is van de gemeente. Contractueel wordt vastgelegd dat personen die een bouwka-vel kopen deze binnen twee jaar na ondertekenen van de notariële akte moeten realiseren. De eigenaar is een boete verschuldigd aan de gemeente als de woning niet (geheel) gerealiseerd is binnen twee jaar.



# Bijlage: knelpunten





In deze bijlage beschrijven we eerst de overkoepelende knelpunten in de Brabantse woningbouwproductie. Daarna staan we stil bij specifieke knelpunten in de initiatiefase, procedurefase of realisatiefase.

## Belangrijkste overkoepelende knelpunten bij woningbouwproductie in Noord-Brabant

### Ontbreken van eenduidige visie: keuzes vragen om gerichte regie en inzet

Marktpartijen signaleren dat overheden (provincie en gemeenten) regelmatig geen keuzes maken of keuzes die elkaar tegen kunnen spreken. Zo is er bijvoorbeeld enerzijds op korte termijn behoefte aan meer woningen, maar inbreiding moet voor uitbreiding gaan. Marktpartijen constateren dat binnenstedelijke ontwikkelingen langer kunnen duren omdat deze complexer zijn. Het gaat vaak om transformaties van bestaand vastgoed, waarbij meestal meerdere eigenaren en gebruikers betrokken zijn. Deze moeten overgehaald of (positief) gedwongen worden hun eigendom te verkopen. Marktpartijen zijn niet tegen binnenstedelijk ontwikkelen, maar zonder regie van overheden komen deze projecten – en daarmee de beoogde versnelde woningbouw – langzaam van de grond. Het is belangrijk om keuzes te maken: welke opgaven zijn op dit moment het belangrijkste? Waar moeten schaarse middelen en capaciteit op ingezet worden?

### Lokale politieke belangen kunnen regionale belangen onder druk zetten

De stedelijke regio's in Noord-Brabant groeien de komende jaren sterk. Dit resulteert in een grote regionale nieuwbouwpoging. We signaleren dat veel gemeenten extra willen groeien, mede als gevolg van de verwachte instroom in de steden. Hierbij speelt ook de marktdruk op dit moment een rol. Veel gemeenten ervaren een overloopeffect vanuit de steden, waardoor lokale huishoudens moeilijker een woning kunnen betrekken. De provinciale prognose gaat uit van een bepaalde mate van verstedelijking. Belangrijk hierbij is echter wel dat de woningen gerealiseerd worden. Immers, wanneer grote en complexe binnenstedelijke plannen niet tot uitvoering komen, blijft dit voor druk zorgen op de regionale woningmarkt. Het is belangrijk dat de stedelijke regio's hier samen een visie en uitvoeringsstrategie op ontwikkelen.

### Gebrek aan prioritering tussen plannen en binnen plannen leidt tot stapeling van ambities

Het bestemmingsplan is een concrete materialisatie van het omgevingsbeleid dat gemeenten hebben. Hierin moeten de beleidsdoelen uit verschillende thema's vertaald worden. Dit resulteert in een stapeling van gemeentelijke ambities en bovenwettelijke eisen. Er moeten niet alleen meer woningen gerealiseerd worden, maar deze moeten ook aan meer eisen voldoen. Denk aan betaalbaarheid, energietransitie, klimaatadaptatie, et cetera. Op dit moment worden er op veel verschillende thema's (noodzakelijke) stappen gezet en deze komen allemaal samen in één woningbouwplan. Ook het zorgvuldig betrekken van de omgeving is belangrijk. Het managen en uitvoeren van al deze ambities is lastig, zowel voor de gemeente als de markt. Versnellen is hierdoor nauwelijks nog mogelijk.

### Gemeenten toetsen nog steeds veel op inhoud in plaats van te werken vanuit kaderstellende regierol

Een belangrijk uitgangspunt van de Omgevingswet is om lokaal en aan de voorkant meer te participeren, om zo te komen tot gedragen woningbouwplannen. Dit verkleint het risico op bezwaarprocedures aan de achterkant. Dit vraagt van gemeenten een meer kaderstellende regierol, minder gericht op de inhoud. Hiervoor is in veel gemeenten een andere werkwijze nodig. Hierbij gaat het minder om zelf aan de tekentafel zitten en achteraf zienswijzen verwerken, maar om aan de voorkant op te halen wat inwoners en belanghebbenden mee willen geven en dit verwerken in de planvorming. Ook vraagt dit achteraf om minder toetsing op de precieze invulling, mits passend binnen de gestelde kaders. Als participatie voor bewoners niet het juiste oplevert, bestaat de kans dat zij alsnog de gang naar de Raad van State zoeken.

### Capaciteit bij gemeenten: onvoldoende handjes en slimme koppen

Er heerst een groot kwantitatief en kwalitatief tekort aan personeel en deskundige capaciteit bij gemeenten. Op de eerste plaats is er onvoldoende personeel voor de hoeveelheid werk. Daarnaast staan gemeenten voor grote en complexe opgaven, waardoor ook een gebrek aan inhoudelijke expertise wordt gevoeld. Veel gemeenten noemen een tekort aan (goede) projectleiders, maar ook aan vergunningverleners. Door het capaciteitsprobleem bij gemeenten worden er momenteel

minder omgevingsvergunningen afgegeven. Dit zorgt niet nu direct voor vertraging, maar wel over twee jaar voor een lagere woningbouwproductie. Belangrijk is om de beperkte capaciteit zo goed mogelijk in te zetten (bijvoorbeeld op prioritaire plannen) en om de capaciteit waar mogelijk uit te breiden (bijvoorbeeld door flexpools).

### Verschillen in werkwijze van bedrijfsleven en overheden

Er heerst veel onderling wantrouwen tussen gemeenten en marktpartijen. Dit komt deels door andere belangen, maar ook doordat de werkwijze van het bedrijfsleven en de overheid anders is. Het feit dat een plan bij gemeenten langs veel loketten moet worden door marktpartijen gezien als één van de aspecten die voor veel vertraging zorgt. Een ander punt dat genoemd wordt is het gebrek aan mandaat dat marktpartijen ervaren bij gemeenten. Het komt voor dat binnen een gemeentelijke organisatie (bijna) niemand beloftes durft te maken en deze ook na te komen. Er ligt te weinig mandaat bij projectleiders. Hieraan ligt ten grondslag dat ambtenaren bang zijn om afgerekend te worden op keuzes. Bijvoorbeeld door de gemeenteraad of door collega's waar zij in andere projecten nog vaker mee samen moeten werken. Marktpartijen geven aan dat het lastig is dat vernieuwing en innovatie in plannen aan de ene kant wordt toegejuicht, maar als iemand een vernieuwd plan heeft durft niemand er vervolgens een klap op te geven vanwege bijkomende onzekerheden.

## Belangrijkste knelpunten in de initiatieffase

Gebiedsontwikkelingen zijn nadrukkelijk geen lineair en geordend proces. Ontwikkelingen zijn cyclisch van aard en trial-and-error zijn gezien de complexiteit van ontwikkelingen de gangbare praktijk. Dit geldt ook voor de initiatieffase. Deze eerste fase van een gebiedsontwikkeling is vaak rommelig. Dit heeft onder andere te maken met de volgende punten<sup>8</sup>:

- **Diffuus startmoment.** In het verleden kwam het initiatief voor een gebiedsontwikkeling vaak vanuit de overheid. Tegenwoordig zien

ook marktpartijen, maatschappelijke organisaties en bewoners en/of particulieren kansen voor woningbouw. Hierdoor is er nog maar zelden sprake van één moment van initiatie en kent een gebiedsontwikkeling vaak niet alleen een start, maar ook verscheidene doorstarten.

- **Geen vaste duur.** De initiatieffase hoeft niet binnen een bepaald termijn doorlopen te worden. De initiatieffase is vormvrij. Het bereiken van een eerste commitment op de opgestelde visie kan daarom kort of lang duren: van één tot wel tien jaar.
- **Cyclisch van aard.** Een gebiedsontwikkeling, maar ook de initiatieffase, is geen lineair proces. Het gebeurt regelmatig dat er een pas op de plaats gemaakt moet worden. Wisselende marktomstandigheden of een veranderende politieke context zorgen er bijvoorbeeld voor dat er een stap terug gezet moet worden in (of tussen) een fase. Een stap terug kost soms veel tijd. Het is daarom zaak deze stap terug in de planontwikkeling zo kort mogelijk te laten duren.
- **Stapelende gemeentelijke ambities.** Ontwikkelaars en initiatiefnemers hebben momenteel moeite met het rond rekenen van de businesscases van woningbouwprojecten. Dit omdat aan de ene kant de bouwkosten van woningen momenteel zeer hoog zijn en de gemeente tegelijkertijd in de initiatieffase hoge (en soms bovenwettelijke) eisen stelt aan betaalbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid. Dit zet de planontwikkeling onder druk.
- **Veelheid van partijen.** Bij een gebiedsontwikkeling zijn meerdere stakeholders met verschillende belangen betrokken. Tijdens de initiatieffase wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de wensen en eisen van alle betrokken partijen. Gedurende het proces kunnen stakeholders en/of belangen daarentegen veranderen. Om voldoende draagvlak te houden is het belangrijk de veranderende behoeften te verwerken in het plan. Dit kan ervoor zorgen dat er (weer) een stap terug moet worden gezet of dat de initiële initiatieffase langer duurt.

<sup>8</sup>: Klik [hier](#) voor het onderzoek van SITE naar de voorfase: 'Versnellen voorfase gebiedsontwikkelingen: hoe dan?' (SITE, 2022).

## Belangrijkste knelpunten in de procedurefase

Bestemmingsplanprocedures duren vaak lang. Op basis van ons eigen onderzoek, waaraan 98 gemeenten meededen, blijkt dat de doorlooptijd van de totale procedure gemiddeld 3,5 jaar bedraagt. Hierbij gaan we uit van het moment van de start van de procedure tot aan de inwerktreding na beroepsgang. De doorlooptijd is gemiddeld één jaar korter als er geen sprake is van een beroepsgang. Dan bedraagt de gemiddelde doorlooptijd zo'n 2,5 jaar. De belangrijkste vertragende factoren zijn<sup>9</sup>:

- **Veranderende eisen.** Het ontwikkelen van woningbouwplannen duurt gemiddeld zeven tot tien jaar van eerste initiatief tot oplevering. In deze periode wisselen bestuurlijke ambities regelmatig. Dit leidt dikwijls tot vertraging, omdat zowel intern bij gemeenten als extern bij marktpartijen stappen en onderzoeken in de procedurefase herhaald moeten worden. Naast bepalen van een visie en ambities op gemeenteniveau is het belangrijk om – bij lopende of prioritaire plannen – hieraan vast te houden en niet telkens te wisselen of op te stapelen.
- **Zware onderzoekslasten.** De onderzoekslasten om tot een bestemmingsplan te komen zijn de laatste jaren zwaarder geworden. Hierdoor duurt de doorlooptijd de van onderzoeks- en voorbereidingsfase langer dan voorheen. Met name onderzoeken naar archeologie, geluid en flora en fauna zorgen voor vertraging in deze fase.
- **Interne processen bij gemeenten.** Plannen die vertaald moeten worden in het bestemmingsplan liggen door capaciteitsgebrek, zowel binnen gemeenten als bij externe partijen, soms te lang op bureaus. Hiermee gaat niet alleen het tempo, maar ook de kwaliteit van het werk achteruit. Ook wordt de behandeling van plannen in de gemeenteraad vaak uitgesteld om prioriteit te geven aan andere onderwerpen.

9: Bron: onderzoek van Stec Groep in opdracht van het ministerie van BZK naar de procedurefase: 'Versnellen woningbouw: onderzoek naar kansen voor versnellen van juridische bestemmingsplanprocedures.' (Stec Groep, 2022). Beschikbaar vanaf eind november.

- **Duur van zienswijze en beroepsprocedure.** Zienswijzen en beroepsprocedures van belanghebbenden kunnen de procedurefase aanzienlijk vertragen. Beroepsgang is vaak een schot hagel en zorgt voor vertraging aan het eind van de procedurefase. De beroepsgang richting de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State kan leiden tot veel vertraging. De wachttijden bij de Raad van State zijn lang en onderzoeken moeten in veel gevallen opnieuw worden gedaan of aangepast. Wanneer beroep wordt ingesteld leidt vooral een bezwaar waarin heel veel zaken worden benoemd – het zogenaamde 'schot hagel' – tot vertraging in de bestemmingsplanprocedure. In dergelijke gevallen wordt alles aangegrepen en ingediend als bezwaar. Het gaat dan meestal over de onderbouwing van de verschillende onderzoeken (parkeren, hinder, stikstof, Ladder voor duurzame verstedelijking, et cetera), principiële discussies over de onderliggende methodiek van rekenpartijen. Het is tijdrovend en arbeidsintensief om dergelijke bezwaren te weerleggen.

## Belangrijkste knelpunten in de realisatiefase

Dit heeft onder andere te maken met de volgende punten<sup>10</sup>:

- **Financiële problemen.** Hieronder vallen alle problemen die te maken hebben met de opbrengsten en kosten van het plan. Denk bijvoorbeeld aan bouwkosten, grondopbrengsten, ambtelijke kosten, et cetera. Meer dan de helft van de financiële problemen is te herleiden naar haalbaarheidsproblemen aan de opbrengstenkant en de verwachte waardeestijging. Ook de extreem gestegen bouwkosten zijn een groot knelpunt in de woningbouwproductie. Dit drukt op de haalbaarheid van plannen. Uiteraard ook in combinatie met de gestegen rente en andere onzekerheden.

10: Klik [hier](#) voor het onderzoek van Stec Groep naar de realisatiefase: 'Ongebruikte grondposities: onderzoek naar de benutting van braakliggende terreinen.' (Stec Groep, 2021).





- **Markttechnische problemen.** Hieronder vallen problemen die voortkomen uit marktwerking. Denk hierbij aan zaken als de beschikbaarheid van bouwmaterialen, herprogrammering en prioriteitsproblemen. Ongeveer de helft van de markttechnische problemen heeft te maken met programma: ofwel aanscherping nodig of herprogrammering overwogen.
- **Planologische problemen.** Hieronder vallen problemen die te maken hebben met planologische regelingen, zoals bijvoorbeeld stikstofeisen, welstandseisen, beroep, Ladder voor duurzame verstedelijking (er zijn al te veel andere (kwalitatief mindere) plannen, waardoor er geen ruimte is voor dit nieuwe plan), et cetera. Bijna de helft van planologische problemen zijn te wijten aan nieuwe eisen en opnieuw aanpassen bestemmingsplan (na onherroepelijke status).
- **Aansluitingscapaciteit nutsbedrijven.** De aansluitingscapaciteit bij/ van nutsbedrijven is te beperkt. Woningen kunnen daardoor soms niet direct op het elektriciteitsnet aangesloten worden. Hierdoor staan ze soms weken leeg. Hoe meer en sneller er gebouwd wordt, hoe groter dit probleem wordt.
- **Capaciteit bij gemeenten.** De capaciteit van gemeentelijke vergunningverleners is te beperkt. Hierdoor blijven bouwvergunning te lang op bureaus liggen en kan er (nog) niet overgegaan worden op de daadwerkelijke realisatie van woningen.
- **Omgevingsdienst.** De Omgevingsdienst ondersteunt gemeenten en de provincie Noord-Brabant bij de uitvoering en naleving van wetten op het gebied van de fysieke leefomgeving. Zij vervullen daarbij een toetsende en vergunningverlenende rol. Doordat ook de Omgevingsdienst kampt met (grote) personeelstekorten duren de procedures bij de Omgevingsdienst lang (1,5 jaar) en is het lastig om in contact te komen met de toetsers en vergunningverleners (formele procedure). Dit zorgt voor veel vertraging. Met name een kans om te sparren over mogelijke oplossingsrichtingen bij het afwijzen van een vergunningsaanvraag wordt gemist.





stec  
groep

## Vragen? Neem contact op met:

☎ 026 – 7514100

**Lotte Huiskens**

✉ [l.huiskens@stec.nl](mailto:l.huiskens@stec.nl)

**Maartje Lucassen**

✉ [m.lucassen@stec.nl](mailto:m.lucassen@stec.nl)

**Esther Geuting**

✉ [e.geuting@stec.nl](mailto:e.geuting@stec.nl)