

# Versnellingscoach brengt woningbouw in beweging

Provincie Noord-Brabant

**Brabant staat voor een flinke woningbouwopgave: tot 2035 moeten er minimaal 150.000 woningen bij komen. Om de bouw te versnellen, startte de provincie in West-Brabant een pilotproject met regionale versnellingscoaches. Via een subsidieregeling kon voor woningbouwprojecten in 2025 zo'n coach worden ingeschakeld om ze vooruit te helpen. Dat is gelukt. Alle projecten waar een versnellingscoach werd ingezet, hebben in relatief korte tijd een belangrijke stap gezet richting realisatie. Betrokken partijen zijn enthousiast en ook andere regio's kunnen nu mét subsidie met coaches aan de slag.**

De versnelling van de woningbouw is hard nodig om het tekort aan woningen zo snel mogelijk in te lopen. Om processen te verkorten en samenwerking en kennisdeling te versterken, stimuleert de provincie de aanpak Efficiënte

Planprocessen. Parallel plannen en de 100 dagen-aanpak zijn onderdeel van deze nieuwe werkwijze; de versnellingscoach zorgt voor de uitvoering. Onder leiding van twee coaches staken gemeenten, woningcorporaties en projectontwikkelaars in West-Brabant de koppen bij elkaar. Het doel van de pilot: procedures versnellen door het woningbouwproces slimmer en soepeler te organiseren, knelpunten in een vroeg stadium te signaleren en aan te pakken en proactief samen te werken.

## Onafhankelijke rol

Als een soort procesregisseur brengt de coach vanuit een onafhankelijke rol overzicht, structuur en tempo in het proces. Dat gebeurt door alle partijen in workshops bij elkaar te brengen en trajecten parallel te laten verlopen. In de pilot bleek dit forse tijdswinst op te leveren, omdat stappen die normaal na elkaar plaatsvinden nu gelijktijdig worden opgepakt. Dit verkort de doorlooptijd enorm en maakt in 100 dagen duidelijk of een project haalbaar is. Nog een voordeel: knelpunten worden direct bespreekbaar



V.l.n.r.: Jacco Snepvangers (Van Agtmaal), Peter Mouws (Van Agtmaal), Patrick van de Watering (Gemeente Roosendaal), Paul de Beer (Gemeente Roosendaal), Walter Mattheijer (Maas-Jacobs) en Kris Maas (Maas-Jacobs)

gemaakt en samen opgelost. Zelfs een project dat dreigde vast te lopen, kwam daardoor weer in beweging. Ook zorgt de versnellingscoach voor duidelijke afspraken en snellere besluitvorming, zodat iedereen vanuit één gezamenlijk doel kan werken.

## ‘Er ontstaat wederzijds begrip en vertrouwen’

“In West-Brabant hebben we laten zien dat het anders kan door het traditionele proces te doorbreken. Dat betekent anders samenwerken en eerder investeren, en dat levert uiteindelijk forse (tijd)winst op. Sommige projecten hadden al een hele geschiedenis voordat wij als coaches aanhaakten, zonder dat partijen ooit samen aan tafel zaten. Terwijl dáár juist de sleutel ligt. Door intensief samen te werken in een kort, gestructureerd traject, krijg je inzicht in elkaars belangen en wordt duidelijk waar het wringt.

In de praktijk zie je dat ontwikkelaars en gemeenten vaak langs elkaar heen werken. De één maakt een plan, de ander toetst en stuurt het terug. Dat leidt tot vertraging. Door samen op te trekken en keuzes te maken, komt er weer beweging. Wat ik als versnellingscoach het mooiste vind, is te zien dat er wederzijds begrip en vertrouwen ontstaat. Zelfs bij complexe projecten die al jaren stillagen, merk je dat de energie weer gaat stromen en ze alsnog van de grond komen. En misschien wel het belangrijkste: gemeenten en marktpartijen gaan nu zelf aan de slag met deze werkwijze. De versnelling werkt dus door.”

*Marleen Zantingh, versnellingscoach bij Silver Power*

## ‘Timing en draagvlak zijn cruciaal’

“We hebben in Brabant genoeg woningbouwplannen, de uitdaging zit vooral in het versneld en slim realiseren ervan. Het mooie is dat de aanpak met versnellingscoaches niet alleen tijdswinst oplevert, maar ook samenwerkingswinst en bewustwording over hoe het anders kan. Door de krachten te bundelen, krijgen partijen inzicht in elkaars belangen en ontstaat er draagvlak. Het samen werken aan oplossingen en toewerken naar successen, maakt het proces niet alleen effectiever maar ook leuker.”



“Wat we in de pilot hebben geleerd, is dat elke regio en elk project om maatwerk vraagt. Per regio kan de versnellingscoach worden ingezet naar gelang de lokale behoeften. Nog een belangrijke leerervaring: timing en draagvlak zijn cruciaal. Want verandering vraagt wil, inzet en capaciteit, zowel ambtelijk als bestuurlijk. We zien dat wanneer een projectteam aan de slag gaat met het toepassen van nieuwe werkwijzen dit veel energie geeft. Door kort cyclisch te werken worden doelstellingen sneller behaald en uiteindelijk wordt capaciteit gericht ingezet. De opgedane ervaringen en efficiëntere capaciteitsinzet kunnen weer een vliegwiel zijn voor de gehele organisatie. En dit komt ten goede aan de versnelling van de woningbouwrealisatie.

*Christel Tax-Gludemans, adviseur Ruimte en Wonen en projectleider Efficiënt Planproces, provincie Noord-Brabant*

## ‘Aanpak laat zien dat het echt anders kan’

“Woningcorporatie Thuisvester is betrokken bij Rucphen Noordwest, een nieuwe woonwijk van ongeveer 265 woningen. Normaal duurt de planontwikkeling voor zo’n project 4 jaar – als je geluk hebt. Nu doen we het in twee keer 100 dagen, mede dankzij de versnellingscoach. Omdat de pilot al was afgerond maar we de meerwaarde van zo’n coach zagen, hebben we die zelf ingeschakeld. Dat was goud waard. In één ontwerpteam zijn we met projectontwikkelaar Somnium en de gemeente in korte tijd tot een integraal plan gekomen. De versnellingscoach hielp ons om draagvlak te creëren en het proces strak in te richten.



De insteek was dat we niet op elk gebied een 10 hoefden te scoren. Door vóór elke workshop al keuzes te maken en discussies goed voor te bereiden, voorkwamen we dat het proces vastliep op afzonderlijke eisen. Wat vooral opvalt is de energie die is ontstaan. Iedereen werkt proactief samen, denkt vooruit en helpt elkaar verder. En het bijzondere is dat het plan uiteindelijk op alle onderdelen maximaal scoort. Het was alle hens aan dek, maar deze aanpak laat dus zien dat het echt anders kan.”

*Gerald Kas, ontwikkelmanager bij Thuisvester*

## ‘De manier van werken vraagt lef en inzet’

“Voor het nieuwbouwproject Wouwse Weide, met 300 woningen aan de rand van het dorp, hebben we met de versnellingscoach flinke stappen gezet. De manier van werken vraagt lef en inzet. Alle partijen moeten uit hun comfortzone, maar dat levert



wel een enorme versnelling op. De snelkookpan van de 100 dagen-aanpak en de 200 dagen-aanpak er strak achteraan, hebben als resultaat dat de woningen – als alles meezit – dit jaar nog in de verkoop kunnen.

Het fijne van een versnellingscoach is dat het een buitenstaander is. Een nieuwe werkwijze is altijd spannend. Dan is het waardevol dat zo’n coach draagvlak weet te creëren en laat zien dat de aanpak elders al werkt. Wat voor iedereen eerst wennen was, bleek in de praktijk juist heel leuk werken. En door elkaar vaker te spreken in plaats van te mailen, ontstond er vertrouwen en begrip voor elkaars perspectieven. De valkuil is wel dat er zo weinig op papier komt. Dat is een leerervaring. En ook dat vanaf het begin alle disciplines aan tafel moeten zitten. Dit voorkomt discussies achteraf en scheelt onnodig tijd.”

*Bartele Boersma, aanjager woningbouw bij gemeente Roosendaal*

## ‘Zonder wrijving geen glans’

“Wij werken met een versnellingscoach voor de Wouwse Weide en Zevenbergen Noord. Dit laatste project, met zo’n 320 woningen, ontwikkelen we samen met Gebroeders Blokland. Het proces met de gemeente kwam hier moeizaam op



gang. Als ontwikkelingscombinatie hebben we daarom het initiatief genomen om de versnellingscoach in te schakelen. Die heeft vooral een regisserende rol. Door strak te sturen op afspraken en iedereen aangehaakt te houden, is het proces minder vrijblijvend en is er meer focus. Met als resultaat dat er in relatief korte tijd een ontwikkelvisie ligt.

De onafhankelijkheid van de versnellingscoach helpt om vertrouwen te creëren, zeker richting de gemeente. Vaak

wordt gedacht dat de ontwikkelaar vooral zijn eigen belang dient. Door elkaar beter te leren kennen, ontstaat er begrip voor elkaars positie. Het is wel een heel intensief proces dat veel vraagt van alle betrokkenen. Het is dan ook niet voor elk project haalbaar, maar het levert zeker veel winst op. Natuurlijk zijn er ook weleens discussies, maar die strijk je met elkaar weer glad. Zonder wrijving geen glans.”

*Peter Mouws, projectontwikkelaar bij Van Agtmaal*

## Flink meer tempo

De ervaringen uit West-Brabant laten zien dat de versnellingscoach werkt. In combinatie met de 100 dagen-aanpak en Parallel Plannen zorgt de coach voor flink meer tempo en betere samenwerking. Door vanaf het begin alle partijen bij elkaar te brengen, processen slimmer in te richten en knelpunten direct aan te pakken, komt woningbouw daadwerkelijk sneller van de grond. Ook draagt deze aanpak bij aan meer onderling begrip en vertrouwen, wat ook in vervolgprojecten doorwerkt.

## Aantoonbaar resultaat

Voor de regio als geheel levert de versnellingscoach dus tijdswinst op én versterking van de contacten tussen gemeenten, ontwikkelaars en corporaties. Voor andere regio’s die twifelen om een coach in te zetten, is de belangrijkste boodschap: begin gewoon. Het vraagt lef en capaciteit, maar levert aantoonbaar resultaat op. Een versnellingscoach werkt vooral goed bij projecten waar het proces complex is of dreigt vast te lopen. Bijvoorbeeld door lange doorlooptijden, veel afstemming of moeizame besluitvorming. Ook in situaties waarin sneller schakelen nodig is of een nieuwe manier van samenwerken, kan zo’n coach het verschil maken. Juist dan helpt een onafhankelijke aanjager om tempo en richting te houden.