

NIEUWE WERKWIJZE VERSNELLEN WONINGBOUW

Zo doen we dat in West Brabant West!

Voorwoord

Versnellen willen we allemaal. Overheden, woningcorporaties en marktpartijen hebben de beste intenties om sneller te leveren en de woningmarkt beter in balans te krijgen. Harder werken binnen een bestaande werkwijze zal echter niet genoeg zijn om een groot effect te realiseren.

In 2023 zijn met de Versnellingstafel West-Brabant West grote stappen gezet in de voorbereidingen om anders met elkaar te gaan werken. De Versnellingstafel is er daarmee in onze regio primair op gericht om een cultuurverandering teweeg te brengen. Een daadwerkelijke poging van overheden, woningcorporaties en marktpartijen om zich open te stellen. Onderling via deeltafels en als totale groep via de plenaire tafel. Dit begint met transparant zijn in bijvoorbeeld het delen van data en stukken. Het werkt zoveel sneller als er een cultuur heerst van openheid. Partijen begrijpen elkaars kompas beter en dat is een voorwaarde om in elkaars huid te kruipen.

De volgende fase dient zich nu aan. Met de totstandkoming van de voorliggende werkwijzer hebben marktpartijen, samen met expert Nora van de Griend, zich gebogen over een nieuwe werkwijze in de aanpak van woningbouwprojecten. Geen nieuw "organisatieharkje" maar een manier uitdenken binnen de huidige context, rollen en afhankelijkheden tussen overheden, woningcorporaties en marktpartijen met een andere systematiek en houding.

De Versnellingstafel heeft het document omarmd en de wens uitgesproken spoedig met pilotprojecten de werkwijze toe te passen en daarmee te oefenen.

Beter en anders met elkaar samen te werken is het doel. 2024 kan een start zijn van een nieuwe werkelijkheid van met elkaar doelgericht aan de slag zijn. Er is momentum om "waste" uit ieders proces en organisatie achterwege te laten.

Paul de Beer

Voorzitter Versnellingstafel West-Brabant West

Doel versnellen woningbouw

Het versnellen van de woningbouw heeft als doel het verhogen van de woningbouw-productie door te sturen op het verbeteren en versnellen van (besluitvormings-) processen, het optimaal verloop/inkorten van planologische procedures en het verkorten van de doorlooptijd van initiatief- tot realisatiefase met behoud van bescherming van de belangen van burgers en omgeving. Het gaat vooral om het voorkomen van vertraging (in het vervolg) van de planontwikkeling en het (structureel) verbeteren van het ontwikkelingsproces die ertoe bijdragen dat projecten-/gebiedsontwikkelingen (in potentie) sneller kunnen verlopen.

In deze werkwijzer worden de randvoorwaarden en het proces beschreven om tot versnelling te komen. Deze nieuwe werkmethode is onder andere gebaseerd op succesvolle praktijkervaringen bij 'versnellingsprojecten'. Deze nieuwe handelingswijze is eveneens goed toepasbaar op ieder projectontwikkelingsproces. Het uiteindelijke doel moet zijn, dat deze werkmethode de standaard werkwijze wordt.

Versnellingstafel West-Brabant West

In de regio West Brabant West is medio 2023 de Versnellingstafel Woningbouw ingericht. Onder het onafhankelijke voorzitterschap van Paul de Beer/directeur Interface Strategy Lab worden overheden (gemeenten, Provincie, Waterschap, BZK en RVO), Bouwend Nederland en bij de woningbouwontwikkeling en realisatie betrokken marktpartijen en corporaties op een gelijkwaardige wijze met elkaar verbonden. Met een slagvaardige Versnellingstafel wordt de samenwerking, tussen de hierboven genoemde partijen, structureel verbeterd en versterkt. De woningbouwopgaven worden met meer samenhang benaderd en hiermee wordt de realisatiekracht vergroot. De activiteiten van de Versnellingstafel dragen bij aan de gezamenlijke regionale woningbouwopgaven en het daadwerkelijk versnellen van de woningbouwproductie. Een mooi voorbeeld van één van de activiteiten van de Versnellingstafel is het gezamenlijk opstellen van deze nieuwe werkwijze. De betrokken marktpartijen en Interface Strategy Lab hebben de overtuiging, dat versnelling in processen bij projectontwikkeling alleen tot stand komt door het rigoureus aanpassen van enerzijds de manier van samenwerking en anderzijds de processen parallel te laten verlopen.

Randvoorwaarden voor de nieuwe werkwijze

1. *Gezamenlijke urgentie en commitment t.a.v. versnelling (zowel bestuurlijk als in de organisaties van de deelnemende partijen).*
Gezamenlijke urgentie en commitment is een belangrijke pijler om de geformuleerde doelstellingen van het versnellen van de woningbouw te realiseren. Dit betekent dat alle partijen met toewijding het werk uitvoeren en verantwoordelijkheid nemen om de

gemaakte afspraken daadwerkelijk na te komen en eveneens bereid zijn de consequenties van de genomen besluiten te aanvaarden.

Belangrijke uitgangspunten daarbij zijn o.a. dat taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden duidelijk zijn, dat wordt samengewerkt met wederzijds begrip, vertrouwen, gedeeld eigenaarschap en met respect voor elkaars belangen en verantwoordelijkheden.

2. *“Anders denken, anders doen”.*

Versnelling komt niet vanzelf! Van cruciaal belang is de gedeelde urgentie bij samenwerkende partijen, het efficiënt inrichten van het ontwikkelingsproces, uniforme plannen van aanpak per gebied, uniforme overeenkomsten (zoals Letter of Intent, Intentie- en Anterieure overeenkomst).

3. *(Her-) Prioritering van projecten.*

De nieuwe intensieve werkwijze kan niet onmiddellijk bij alle projecten worden ingezet. De gemeenten moeten bewust een keuze maken aan welke projecten deze extra (buitenboord) motorkracht wordt toegekend.

4. *Het gezamenlijk formuleren van een realistische- en haalbare ambitie.*

Door het gezamenlijk vaststellen van een duidelijk kader door gemeente, ontwikkelaar en corporatie, ontstaat er duidelijkheid en draagvlak aan de voorkant van het proces. Partijen weten waar ze zich aan dienen te houden en spreken elkaar daarop aan. Dit dwingt partijen bovendien om vooraf belangen af te wegen en duidelijke keuzes te maken (met name bij binnenstedelijke ontwikkelingen). Bij uitleglocaties is het van belang op een vroegtijdig moment in overleg met de provincie te gaan om samen de mogelijkheden te onderzoeken.

5. *Bereidheid tot extra inspanningen door betrokken marktpartijen, corporaties, gemeenten (en provincie).*

De ervaring leert, dat er veel kan maar je moet er wel gezamenlijk voor gaan met permanente inzet, uithoudingsvermogen en het tonen van lef en ondernemerschap.

6. *Samenwerking op basis van vertrouwen, transparantie en respect.*

Voor een succesvol proces is het van belang dat partijen opereren vanuit vertrouwen en transparant zijn in hun handelen (dus geen verborgen agenda's). Dit vereist in sommige gevallen dat partijen zich kwetsbaar dienen op te stellen, maar daarmee ontstaat wel begrip/draagvlak en de bereidheid om gezamenlijk naar oplossingen te zoeken.

7. *Samenwerken en samen optrekken in het ontwikkelingsproces.*

Door gezamenlijk op te trekken in het participatie- en ontwikkelingsproces, ontstaat er ook meer inzicht in de afweging van elkaars belangen en gedeeld begrip voor de uiteindelijke keuzes die worden gemaakt. Dus co-creatie in plaats van de reguliere werkwijze waarbij de ontwikkelaar een plan uitwerkt en de gemeente achteraf toetst. Dit vergt weliswaar wat extra inspanning van de gemeente in het beginstadium van het proces, maar vergroot wel de kans op succes en kortere doorlooptijden. Dit kan bijvoorbeeld door ontwerpateliers te organiseren, waarbij een duidelijke rol is weggelegd voor de stedenbouwkundige(n) en landschapontwerper van de gemeente en/of het externe bureau.

8. *Het werken van grof naar fijn*

Het is van belang te werken vanuit gezamenlijk vertrouwen. Niet alles kan in de eerste projectfase al duidelijk zijn. Onnodige discussies worden voorkomen door de verwachte output per fase in het ontwikkelingsproces goed af te kaderen en SMART te formuleren wat er op een bepaald moment wordt verwacht.

9. *Denken in mogelijkheden in plaats van onmogelijkheden.*

De gemeentelijke organisatie handelt doorgaans op basis van een vastgesteld kader en is daar - in het kader van beheersbaarheid en uniformiteit - doorgaans behoorlijk volhardend in. Echter, dat wil niet zeggen dat eventuele alternatieven niet mogelijk zijn. Men dient hier dan ook voor open te staan en te bezien op welke wijze e.e.a. wél in te passen is. Kortom, maatwerk binnen confectie.

10. *Organiseer capaciteit en expertise.*

Bij de start van het project is de projectmanager verantwoordelijk voor het project, is het volledige projectteam geformeerd en is zowel de ambtelijk- als de bestuurlijk opdrachtgever benoemd. Dit is van toepassing op alle betrokken partijen.

11. *De basis op orde.*

Ieder project is een unieke, complexe en resultaatgerichte opgave. Voor een succesvol eindresultaat is het van cruciaal belang, dat projecten professioneel worden aangepakt. Het adequaat toepassen van 'Projectmatig Werken' (hierna: PMW) is een redelijke garantie voor het succesvol en in elk geval beheerst afwikkelen van een project. Faseren (inclusief structureren), beheersen (tijd, geld, kwaliteit, informatie, organisatie) en beslissen zorgen voor een integrale projectbeheersing.

12. *Daadkrachtige projectmanager met (voldoende) mandaat.*

Gelet op de vele disciplines en diversiteit aan personen die bij een dergelijk proces betrokken zijn, is het van belang dat er namens de gemeente vooral een daadkrachtige projectleider met voldoende mandaat wordt aangesteld. Een projectmanager die in staat is om op basis van het vastgestelde kader ook besluiten neemt. Deze persoon is het aanspreekpunt en dient als 'filter' voor de verschillende vakdisciplines binnen de gemeente.

13. *Gemeentelijk beleid op orde (o.a. Omgevingsvisie, mobiliteit/parkeren, groen, gebiedsprofielen wonen, CPO-aanpak, duurzaamheidsvisie).*

Duidelijkheid over kaders voorkomt een onderhandelingscultuur in het ontwikkelingsproces. Aan de beleidskant moet bewust worden gezocht naar een werkbare balans tussen strategische, flexibele kaders en de harde bepalende randvoorwaarden welke niet gewijzigd worden tijdens het proces. De kaders moeten per fase en schaalniveau kunnen inspelen op dit spanningsveld.

14. *Verbeteren en daarmee versnellen van intakeproces en juridisch- planologische procedures.*

Het betreft maatregelen op het terrein van de ruimtelijke ordening die procedures vereenvoudigen en verkorten en de interne processen optimaliseren. Hiervoor is een goed samenspel en zijn vernieuwde afspraken (meer delegeren naar het college) tussen college en raad noodzakelijk.

Maatregelen die bijdragen aan versnelde realisatie van woningbouwprojecten zijn o.a.:

- Verbeteren van het intakeproces met als doel een transparant, overzichtelijk en vlotte procedure;
 - Vrijgave ontwerp omgevingsplan gedurende zomerperiode. Hierdoor lopen ruimtelijke procedures zonder oponthoud door in de zomerperiode en wordt een tijdswinst van zes tot acht weken behaald;
 - Vaststellen van een coördinatieverordening. De coördinatieverordening maakt het mogelijk dat diverse ruimtelijke procedures gezamenlijk worden doorlopen, zonder dat de raad daarvoor bij ieder ruimtelijk besluit een apart coördinatiebesluit moet nemen;
 - Vaststellen van een Participatieleidraad. In de Omgevingswet is participatie verplicht gesteld. De invulling van participatie is vormvrij. Alhoewel participatie een vast onderdeel is van het bestaande planvormingsproces, gebeurt dit vaak te willekeurig en te vrijblijvend. Een Participatieleidraad helpt gemeenten en initiatiefnemers bij de vormgeving van het traject en is de basis voor een zorgvuldig proces.
15. *Ambtelijke besluitvorming mag de voortgang van het project niet belemmeren.*
In een versnellingsopgave is het belangrijk om meerdere processen parallel (en dus niet volgtijdelijk) te laten verlopen. Het is dan ook van belang dat bepaalde disciplines vanuit de gemeente eerder bij het project betrokken worden.
Investeren aan de voorkant levert uiteindelijk rendement op. De ervaring leert echter dat er doorgaans budgetten pas worden vrijgemaakt op het moment dat ambtelijke besluitvorming heeft plaatsgevonden.
16. *Interne- en externe communicatie.*
Voorlichting/commitment over de inzet van alle partijen en over de mijlpalen die behaald moeten worden is essentieel. De urgentie voelen en medewerking vanuit alle lagen om een afgebakend resultaat en/of doel te bereiken zijn bepalend voor het versnellingsproces.
Maak in een vroegtijdig stadium heldere afspraken over het participatietraject. Dit kan niet alleen zorgen voor maatschappelijk draagvlak en betere besluiten maar kan ook bijdragen aan het vroegtijdig signaleren van bezwaren, zodat kan worden onderzocht of daaraan tegemoet kan worden gekomen om bezwaarprocedures zo veel als mogelijk te voorkomen
17. *Optimale onderlinge afstemming en snel schakelen bij veranderende marktomstandigheden.*
Gezien de huidige en veranderende marktomstandigheden kunnen programmawijzigingen noodzakelijk zijn voor de voortgang van het start bouw van het project. Van belang is dat partijen hierover tijdig communiceren om tot oplossingen te komen. Het instellen van een gemeentelijk adviesteam kan een belangrijke rol spelen in de voortgang van het proces. Daarnaast kan het helpen om het kader in begin (bijvoorbeeld op de aantallen) niet te strak af te bakenen, zodat het project wat ruimte heeft om zich aan te passen aan de veranderde marktomstandigheden. Dit vraagt om wendbaarheid/flexibiliteit.
18. *Het vieren van successen.*

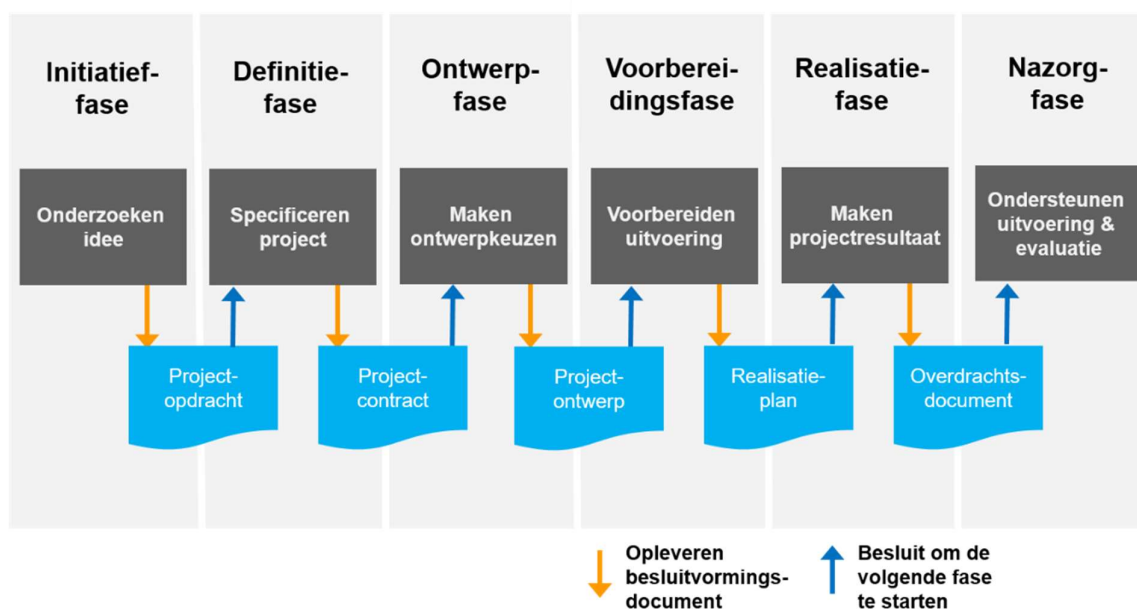
Niets is leuker dan stilstaan bij belangrijke behaalde mijlpalen van het project. Iedereen heeft op zijn/haar manier een steentje bijgedragen aan het project en verdient waardering voor zijn/haar inspanningen.

Door hier op gepaste momenten bij stil te staan en dat richting elkaar uit te spreken, ontstaat er een bepaalde dynamiek in het proces en is men bereid om een stapje extra te zetten in het belang van de voortgang van het project.

Noot: Vóór definitieve vaststelling van deze werkwijze, worden bovenstaande randvoorwaarden gestructureerd en gecompriëerd in een schema en toegevoegd aan dit document.

Projectfasering en hoe versnellen

In het project- of gebiedsontwikkelingsproces worden doorgaans zes fases gehanteerd. Project- en gebiedsontwikkeling is complex en nadrukkelijk geen lineair en geordend proces. Fasering levert echter voor alle betrokken partijen een betere structurering van het proces op, met onder andere een duidelijke start en heldere afspraken per fase van de op te leveren producten. De tijdswinst voor versnelling vindt met name plaats in de 'voorfase', te weten de initiatief- en definitiefase. In de ontwerp- en voorbereidingsfase wordt versnelling behaald door vooral parallel aan producten te werken.



Bovenstaand weergave is afkomstig uit het boek Projectmatig werken (uitgeverij Het Spectrum)

- 1). Initiatieffase conform de nieuwe werkwijze: de *verkenningfase in maximaal 100 (kalender) dagen*.
Uitgangspunt bij de start van de Initiatieffase is, dat de intake van het initiatief bij de gemeente met een positief besluit is afgerond.

Het eindproduct is een door de marktpartij(en) opgesteld 'Gebiedsperspectief' met een globale kaderstelling, schetsontwerp Stedenbouwkundig plan en inrichtingsprincipes van de openbare ruimte. Het gebiedsperspectief wordt door de gemeente getoetst en indien nodig ook door de provincie.

Zie onderstaand hoofdstuk voor de uitwerking van de 100 dagen aanpak.

- 2). *Definitiefase conform de nieuwe werkmethode: het haalbaarheidsonderzoek in maximaal 200 (kalender) dagen.*
Het eindproduct is een door de marktpartijen opgestelde Ontwikkelvisie met o.a. een definitief ontwerp Stedenbouwkundigplan (incl. definitief programma), een voorlopig ontwerp Openbare ruimte en het resultaat op financiële haalbaarheid. De ontwikkelvisie wordt getoetst door de gemeente.
- 3). *Ontwerpfase conform de nieuwe werkmethode: in maximaal 200 (kalender) dagen.*
In deze fase wordt tussen de marktpartij(en) en de gemeente een Anterieure overeenkomst (AOK, inclusief kostenverhaal) gesloten voor de vervolgfases. Het concept Omgevingsplan wordt opgesteld door de marktpartij(en) of gemeente. Na het sluiten van de AOK wordt door de gemeente de planologische procedure gestart. In deze fase vindt verdere uitwerking van de planvorming plaats met eindproducten zoals o.a. het Omgevingsplan en het schetsontwerp van de bouwblokken.
- 4). *Vorbereidingsfase conform de nieuwe werkmethode: in maximaal 300 (kalender) dagen.*
De juridisch planologische procedure loopt nog. In deze fase wordt door de marktpartij(en) gewerkt aan de verdere uitwerking van de bouwblokken tot een definitief ontwerp. Door gemeente en marktpartijen wordt het voorlopig ontwerp openbare ruimte uitgewerkt tot een definitief ontwerp. De omgevingsvergunning voor de eerste fase wordt door de marktpartij(en) voorbereid en ingediend na het onherroepelijk worden van het Omgevingsplan.
- 5). *Realisatiefase.*
In deze fase wordt gestart met het bouwrijpmaken van de ontwikkellocatie en de presale en sale van de woningen en start de bouw van (de eerste fase van het bouwplan) het project. Na oplevering van het bouwplan wordt de locatie woonrijp gemaakt en het openbaar gebied overgedragen aan de gemeente (eventueel in fasen).
- 6). *Nazorgfase*
In deze fase worden de afspraken conform de AOK geëffectueerd, zoals o.a. de volledige overname van het openbaar gebied van de marktpartij(en) naar de gemeente.

Bovenstaande globale schets en de tijdlijn per fase laat zien, dat met de nieuwe werkwijze versnelling in het ontwikkelingsproces realiseerbaar is. Drie jaar na de start van de Initiatiefase kan gestart worden met de bouw van (de eerste fase) van het project. Uitgaande van een gemiddelde doorlooptijd van zeven jaar, wordt de doorlooptijd van het ontwikkelingsproces met vier jaar verkort.

De 100 dagen aanpak nader uitgewerkt - 100 dagen versus 400 dagen!

PROCES

Doel van de 100 dagen aanpak is om – aan de voorkant van het ontwikkelproces - met betrokken marktpartijen/eigenaren van de locaties sneller en effectiever samen te werken om versneld invulling te geven aan de kwantitatieve – en kwalitatieve woonopgaven en of realisatie of het in harde plannen krijgen van projecten voor 2030 tot de mogelijkheden behoort.

HOE?

Het samenbrengen door de gemeente van de energie bij de actieve marktpartijen om in 100 dagen samen aan tafel en gezamenlijk verkennen of er perspectief bestaat op versnelde realisatie. Per gebied /locatie werken de marktpartij(en), corporatie en gemeente samen aan één tafel in workshopverband (maximaal 4).

Het is niet alleen een spel tussen marktpartij(en), ontwikkelaar en gemeente , ook de corporatie kan initiatiefnemer (ontwikkelaar) zijn. Daar waar in onderstaande tekst marktpartij(en) staat, kan dit dus ook een corporatie zijn.

De woningcorporatie is in alle nieuwe initiatieven een vanzelfsprekende partner in de ontwikkeling. Immers vanuit nieuwe wetgeving en afspraken die zijn gemaakt in de regionale Woondeal West-Brabant West ten aanzien van het goedkope- en het sociale segment, spelen de corporaties – als beoogd afnemer en eigenaar van 30% van de woningen - een belangrijke rol in het ontwikkelproces.

In de eerste 100 dagen (de initiatiefase) is het dan ook van belang, dat de corporatie wordt geconsulteerd over rol, invulling van sociaal segment en uitgangspunten om tot een gezamenlijk gedragen (sociaal-) programma te komen.

Bij de start worden gedeeld en/of bediscussieerd: de per gebieds- of locatie identiteit, uitgangspunten woonprogramma, indicatief programma overige wenselijke sociaal-maatschappelijke functies en het (belangrijkste) vigerend gemeentelijk- en provinciaal beleid.

Er wordt intensief, sneller en effectiever samengewerkt in een dynamisch proces vanuit betrokkenheid, transparantie, vertrouwen en gezamenlijk belang.

Vanaf de start zijn o.a. de experts van (externe) stedenbouw en landschap vaste leden van het projectteam.

Gezamenlijk worden de kansen en risico's in beeld gebracht en kaders bepaald waarbinnen we gaan werken.

Bij de gemeente wordt de standaardisering van de nieuwe werkwijze opgezet en geïmplementeerd in het proces.

Het is een proces van anders denken en anders doen, extra inspanningen van alle partijen, lef en ondernemerschap, focus, uithoudingsvermogen en vooral van delen en leren.

Start met het samenbrengen van marktpartij(en) en eigenaar/eigenaren per gebied of locatie. De regie ligt hiervoor bij de gemeente. In dit proces wordt actief en met intensieve betrokkenheid samengewerkt met de corporatie.

Het Plan van aanpak wordt opgesteld door de gemeente en gedeeld met de marktpartij(en) en de corporatie.

Voor de verkenningsfase wordt een Letter of Intent (2 pagina's) gesloten tussen gemeente, marktpartij(en) c.q. eigenaren waarin o.a. is opgenomen dat het Gebiedsperspectief moet worden opgesteld op basis van zes verplichte onderdelen t.w.:

- 1) Ruimtelijke verkenning/globaal schetsontwerp.
In dit hoofdstuk worden de ruimtelijke aspecten behandeld, zoals de ligging in de stad, de historie van het gebied en het nieuwe stedenbouwkundig raamwerk. Voor de te maken ruimtelijke afwegingen wordt, indien noodzakelijk, de provincie betrokken.
- 2) Programma.
De percentages van de woningcategorieën worden als kader meegegeven. In het kader van de versnellingsopgave dient zowel de kwantitatieve- als de kwalitatieve behoefte te worden aangetoond; welke positieve bijdrage levert het programma aan de (bestuurlijke) ambities. In de verkenningsfase is het programma indicatief.
- 3) Partners in het proces.
In dit hoofdstuk wordt verkennend beschreven met welke partijen en partners (o.a. corporaties, buurtplatforms en investeerders) wordt samengewerkt en hoe het participatieproces wordt vormgegeven.
- 4) Proces.
Het voorgenomen proces wordt schematisch vertaald in tijd en inhoudelijke aspecten zoals producten en procedures.
- 5) Milieu en mobiliteit.
Naast een mobiliteitsplan, wordt voor milieu een scan (op hoofdlijnen) uitgevoerd en worden de resultaten hiervan opgenomen in dit hoofdstuk.
- 6) Maatschappelijke impact.
Dit onderdeel beschrijft de maatschappelijke impact van de ontwikkeling op zijn omgeving. Tevens worden de relevante kansen en risico's benoemd.

RESULTAAT

Een Gebiedsperspectief met globale kaderstelling, dat door de marktpartij(en) is opgesteld en duidelijkheid geeft of het plan daadwerkelijk versneld naar realisatie gebracht kan worden en een belangrijke bijdrage kan leveren aan de (woningbouw)opgave en ambities van de gemeente en haar huidige- en toekomstige bewoners.

Het gemeentelijk projectteam toetst het gebiedsperspectief op onder andere of de locatie daadwerkelijk bijdraagt aan de kwantitatieve- en kwalitatieve woonopgave en

Op basis van het toetsingsresultaat van het 'Gebiedsperspectief' wordt het vervolg van de versnellingslocatie bepaald in één van de volgende vier scenario's:

- 1) Ja voldoet, definitie-/haalbaarheidsstudie versneld starten.

Uitvoering van scenario 1 is een versneld traject (6 maanden) in workshopverband om te komen tot een haalbaar en wenselijk plan. Dit op basis van het afsluiten van een Intentieovereenkomst.

- 2) Nee tenzij, verkenningsfase met 2 maanden verlengd.
Invulling van scenario 2 betreft een periode van twee maanden voor de marktpartij(en) om de verkenning conform de gemeentelijke kaderstelling aan te passen. Daarna volgt een nieuwe afweging tussen de scenario's 1, 3 en 4.
- 3) Nee, definitie-/haalbaarheidsfase regulier planvormingstraject.
De uitvoering van scenario 3 betreft een regulier traject, waarbij wordt voorzien dat het opleveren dan wel in harde plannen hebben van de woningen niet realiseerbaar wordt geacht. Wel biedt het plan mogelijkheden om op lange termijn tot een haalbare en wenselijke ontwikkeling te komen. Daarom wordt gekozen voor een regulier traject.
- 4) Draagt voorlopig niet bij.
Het signaal wat vanuit scenario 4 wordt meegegeven is dat het realiseren dan wel in harde plannen hebben van de woningen in 2030 niet haalbaar wordt geacht. Hierbij wordt het tempo door marktwerking bepaald.

De Verkenningsfase wordt afgesloten met een bestuurlijk-/collegebesluit over de vervolgfase en de inhoudelijke motivering voor de scenariokeuze.

Marktpartij(en) wordt/worden schriftelijk geïnformeerd over het besluit, waarbij tevens de toetsresultaten worden bijgevoegd. De toetsresultaten worden in de vervolgfase(s) meegenomen in de verdere uitwerking van het plan.

Na een positief besluit over het starten van de definitie-/haalbaarheidsfase vindt een eerste informatiebijeenkomst plaats voor omwonenden, belanghebbenden en belangstellenden. Deze bijeenkomst wordt gezamenlijk georganiseerd door de marktpartij(en), corporatie en gemeente.

Proces totstandkoming

Dit Versnellingsproduct is tot stand gekomen door lessons learned uit praktijkervaringen en de publicaties 'Versnellen voorfase gebiedsontwikkelingen: hoe dan? Lessen en aanbevelingen uit de praktijk – mei 2022' en 'Parallele planning Woningbouwversnelling. Prototype voor een nieuwe manier van werken – september 2022'.

De eerste versie van deze werkwijzer is in samenwerking met de volgende partijen opgesteld:

Kris Maas - directeur Maas-Jacobs

Nora van de Griend - sr. adviseur Interface Strategy Lab

Jacco Snepvangers - directeur Van Agtmaal

Bas Moens - directeur Aan de Stegge Roosendaal

Marco Bakx – ontwikkelingsmanager BPD I Bouwfonds Gebiedsontwikkeling

Theo Klijn – directeur BVR Groep

Voorafgaand aan bespreking aan de Versnellingstafel van 31 mei 2024 hebben Barbara van Hoek van de Provincie en Bartele Boersma van de gemeente Roosendaal feedback gegeven op de eerste versie van deze werkwijzer.

Na bespreking aan de Versnellingstafel zijn nog enkele suggesties verwerkt en aanvullingen toegevoegd.

Juni 2024