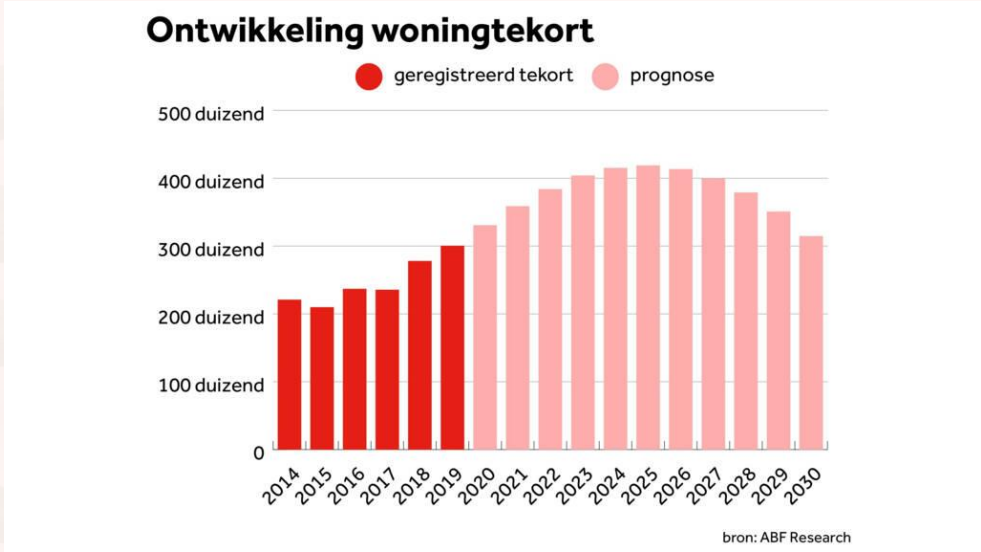
Strategische opdracht

Woonruimte ontwikkeling: waar liggen kansen om te versnellen?

De opgaven

- 900.000 extra woningen t/m 2030
  - 250.000 sociale huurwoningen
  - 50.000 middenhuur
- Uitfasering sociale huurwoningen met EFG-labels tot 2028
- Geen sociale huurwoningen in slechte staat van onderhoud in 2026



Opbouw onderzoek

Centrale vraag formuleren

Desk- en fieldresearch (interviews)

Analyseren knelpunten en aanbevelingen

Uitwerking aanbevelingen

Waar is versnelling mogelijk in de ontwikkeling van extra woonruimte?

Focus: planvormingsfase bij nieuwbouw

Desk- en fieldresearch

- Beleidsmedewerkers Wonen bij de gemeente
- Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening bij de gemeente
- Stedenbouwkundige bij de gemeente
- Projectleider bij de gemeente

- Manager Vastgoed bij de corporatie
- Projectleider bij de corporatie
- Sociaal projectleider bij de corporatie

- Beleidsmedewerker Wonen bij de provincie
- Architect

Resultaten: de knelpunten

Onduidelijke samenwerkingsafspraken tussen partijen

Geen integraal beeld, weinig commitment, beperkte menselijke capaciteit, ontbreken gemeentelijke visie, geen gezamenlijke invulling aan bouwlocaties

Weinig bewonersparticipatie

Te laat of te beperkt informeren, weinig inspraak

Trage proces- en besluitvorming

Lange procedures door omgevingsonderzoeken, stijgende bouwkosten

Kansen in de samenwerking

Handel vanuit gezamenlijk belang

Het project moet minder vanuit de eigen functie benaderd worden. Komt dit het resultaat ten goede of red ik hiermee mijn eigen hachje?

Formuleer een stuurgroep en kernteam

Bestuurlijke aanjagers en uitvoerende kernteamleden onder leiding van één gezamenlijke projectleider.

Maak gebruik van ‘moonshots’

Ambitieuze doelen die onmogelijk lijken. Dit stimuleert creativiteit en zorgt voor extremere oplossingen.

Maak uitruil van personeel mogelijk

Uitruil van specialisten tussen corporaties en gemeenten of corporaties onderling kan impact hebben. Gemeenten hebben behoefte aan mensen die bestemmingsplannen kunnen opstellen.

Creëer een stevige overlegstructuur

Bepaal vooraf hoe vaak je samenkomt, wie er aansluit, wat je gaat bespreken (agenda), hoeveel tijd het kost en welke besluiten genomen moeten worden.

Kansen rondom bewonersparticipatie

Informeer bewoners ‘ASAP’

Bewoners van herstructureringsprojecten hebben baat bij heldere communicatie. Durf bewoners al te informeren wanneer plannen nog niet definitief zijn. Dit verlaagt weerstand.

Creëer ruimte voor inspraak

Wensen van omwonenden moeten in een vroeg stadium meegenomen worden.

Organiseer tijdig een omgevingsdialoog

Het rustig inmasseren van het plan zorgt voor draagvlak en voorkomt bezwaar- en beroepsschriften. Communication is key.

Kansen in de proces- en besluitvorming

Parallel-planning

Laat verschillende stappen uit de planvormingsfase parallel lopen. Zie hiervoor het adviesrapport.

Minimaliseer besluitvormingsmomenten

Het aantal besluitvormingsmomenten intern moet verminderd worden. Verkort de gang naar de RvC.

Plannen kortsluiten voor indiening

Op voorhand duidelijk verwachtingen uitspreken zodat corporatieplannen overeenkomen met gemeentelijke visie.

Bepaal een afwijkingsmarge

Vooraf ruimte laten in plannen om herhaling besluitvormingsproces te voorkomen.

Onderzoek mogelijkheden voor geldpot

Door een gezamenlijke geldpot worden risico's en verantwoordelijkheden gedeeld. Hierdoor ontstaat commitment en verdwijnt risicomijdend gedrag.

Nie mauwe maar bouwen!

Berk Bayazit
Fem van der Kaa
Ilke Teurlings
Inge Schijvens
Mathijs Korbee
Max Huijink
Mees Uijens
Pip Peschen
Thijmen Weening
Tjeu Adank
Tom Otten