

# Samen sneller bouwen in de Achterhoek

- Mogelijkheden voor versnelling in de initiatieffase van woningbouwprojecten
- Beschouwingen en advies van de werkgroep Samen sneller bouwen d.d. 1 december 2025

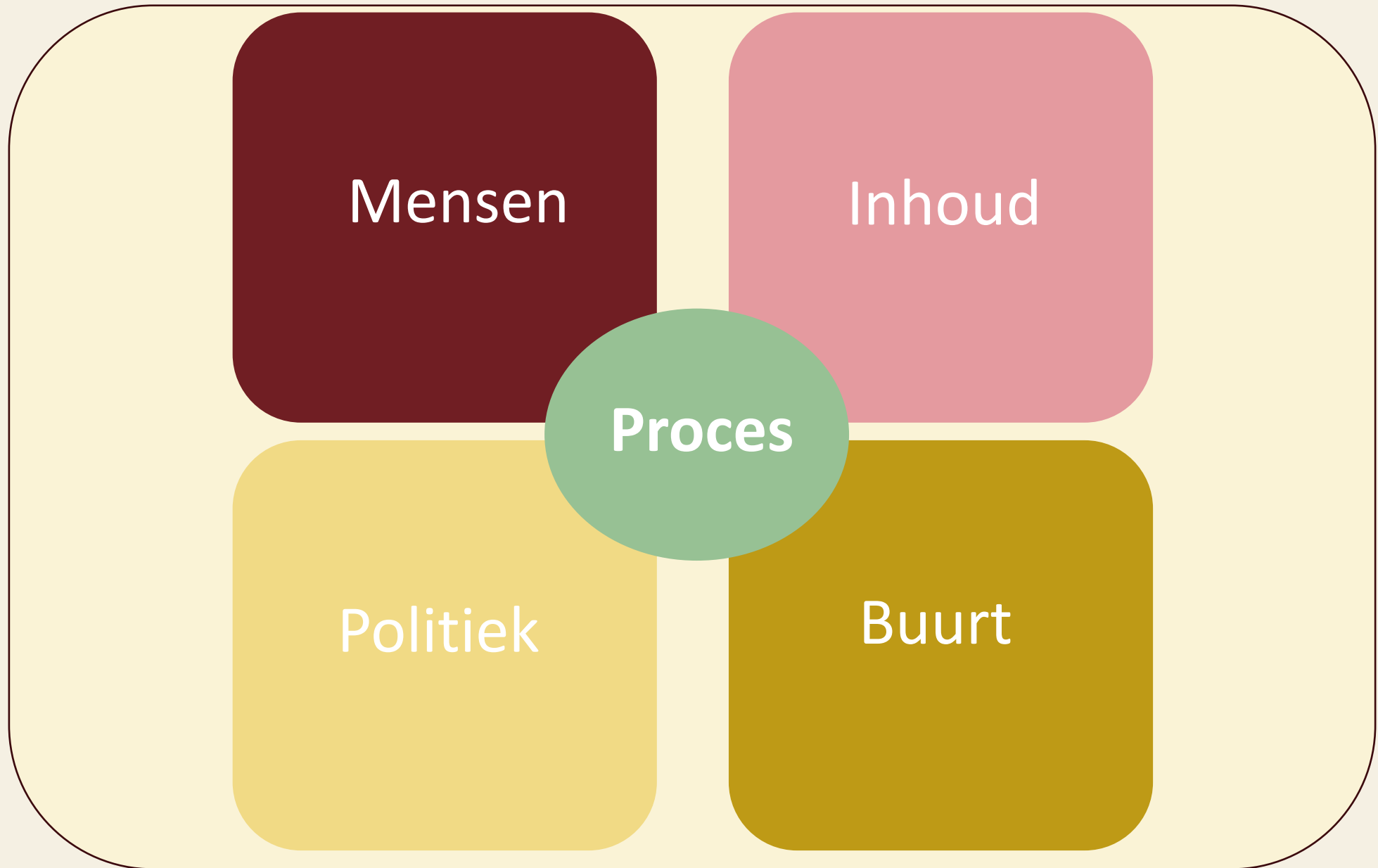
## **Uitgangspunt:**

Veel van de redenen voor vertraging in de initiatieffase worden ingegeven door onzekerheid

## **Opgave:**

Met welke ingrepen / afspraken kan de initiatieffase worden verkort, waardoor de realisatie van woningbouw in de Achterhoek wordt versneld?

# Motoren voor versnelling



# Wat kunnen we doen: mensen (I)

- **Basishouding** = samen naar oplossingen zoeken (hoe kan het wel!?)
- Zorg voor een **vaste projectleider** bij zowel gemeente als initiatiefnemer gedurende de gehele initiatieffase
- Voordat de gemeente tijd stopt in een initiatiefnemer mag de gemeente verwachten dat die **positie** / eigendom of een ontwikkelingsovereenkomst heeft
- Bevraag elkaar vroegtijdig op ieders belang, positie en zeggenschap in de (project)organisatie: met welk **mandaat** handelen de publieke en private projectleiders?
- Besteed aandacht aan de beschikbare **capaciteit** en kennis: welke personele inzet moet aanvullend worden georganiseerd om de planning te halen? Of om te kunnen versnellen?
- Leer elkaar eens écht kennen (en doe eens iets leuks samen)!

# Wat kunnen we doen: mensen (II)



Overheid



Initiatiefnemer



Markt



Belanghebbenden / inwoners

- Zorg voor een vast aanspreekpunt bij de **gemeente** die:
  - Niet alleen interne adviezen verzameld, maar ook integraal beoordeelt en weegt, samen met de portefeuillehouder
  - Voldoende mandaat én bestuurlijke rugdekking heeft om dagelijkse besluiten te nemen
  - Samen met de initiatiefnemer en de vak-ambtenaren op zoek gaat naar oplossingen
- Zorg voor een vast aanspreekpunt bij de **initiatiefnemer** die:
  - Zich verdiept in het beleid van de betreffende gemeente en zich aan de voorkant rekenschap geeft van de brede context waarbinnen de planontwikkeling plaatsvindt
  - Actief samenwerking zoekt met een woningcorporatie voor de realisatie van sociale huurwoningen
  - (Ineens) volledige informatie en voldragen stukken bij de gemeente aanlevert, inclusief een eigen onderbouwing van en toetsing van deze stukken aan geldend beleid
  - Voldoende mandaat én rugdekking vanuit de directie heeft om dagelijkse besluiten te kunnen nemen
- Betrek de **corporatie** zo vroeg mogelijk in de planontwikkeling

# Wat kunnen we doen: inhoud

- Signaleer bij de start van een project gezamenlijk de sturende vraagstukken en evt. 'showstoppers'
- Een project financieel haalbaar krijgen is een gezamenlijke opgave
- Stel bij de start van het project gezamenlijk een ambitieuze marsroute vast en benoem belangrijke inhoudelijke **mijlpalen** / ijkmomenten
- Vind het wiel niet opnieuw uit: ontwikkel bijvoorbeeld een (zoveel mogelijk) **standaard** Intentieovereenkomst (IOK) en Anterieure overeenkomst (AOK) en overweeg het vaststellen van vaste grondprijzen voor sociale huur
- Overweeg de gemeenteraad in de initiatieffase een **startnotitie** (o.i.d.) te laten vaststellen als kader voor de verdere uitwerking van het project. Maak daarin onderscheid tussen niet-onderhandelbare eisen enerzijds en ambities anderzijds



# Wat kunnen we doen: politiek

- Initiatiefnemers hebben behoefte aan vroegtijdig contact met en zichtbare **steun** van de verantwoordelijk wethouder aan de projecttafel
- Ondernemers komen de gemeente graag tegemoet en hebben dan steun aan een heldere ruimtelijke en programmatische **visie**
- De gemeenteraad al vroeg (informeel) betrekken via een 'voorhangprocedure' door bijvoorbeeld procedure van wensen en bedenkingen geeft de initiatiefnemer **vroegtijdig zekerheid**. Of verdergaand: de raad al in de initiatieffase committeren door het laten vaststellen van een startnotitie (o.i.d.)



# Wat kunnen we doen: buurt

- Participatie is geen panacee
- Tegenstand uit de buurt betekent niet dat het een slecht plan is! Vertrouw **experts** op hun kennis en ervaring
- Bepaal vooraf het **doel** van de participatie (zo min mogelijk zienswijzen, zoveel mogelijk input voor stedenbouwkundig ontwerp etc.) en betrek de raad hierbij
- Ontwerp vervolgens een **passend** participatieproces voor het project ('wat valt er nog te kiezen') en participeer bewust voor of na het nemen van een principebesluit / het vaststellen van de startnotitie. Pas de participatieladder zuiver toe

# Wat kunnen we doen: proces (I)

- Spreek een **marsroute** met inhoudelijke mijlpalen (incl. planning) af, die is gericht op het zo vroeg mogelijk wegnemen van onzekerheden bij alle partijen
- Leg juist in de initiatieffase voor zowel initiatiefnemer als gemeente **deadlines** vast (voor bewustwording en mogelijk verantwoording)
- Maak afspraken over wie de trekker is in elke fase (tandem)
- Vroegtijdige betrokkenheid / medewerking wethouder zorgt voor meer zekerheid (en investeringsbereidheid) bij initiatiefnemer
- **Faseer** besluitvorming en daarmee huiswerk: bepaal welke zaken showstoppers kunnen zijn en vroegtijdig uitgezocht moeten worden
- Maak afspraken over **escalatie**



## Wat kunnen we doen: proces (II)

- Zorg als gemeente voor een **Spreekuur** om initiatieven laagdrempelig en op korte termijn eenmalig te kunnen voorleggen voor een globale toets van de haalbaarheid
- Organiseer een **Initiatieftafel** voor woningbouwprojecten en zorg voor een integrale beoordeling van ingediende plannen
- Stel gezamenlijk een **Stuurgroep** in voor consistente betrokkenheid van en besluitvorming door bestuurders en directie

## Wat kan de Regio Achterhoek doen:

- ✓ Blijf ontmoeting van alle bij woningbouwprojecten in de Achterhoek betrokken belanghebbenden faciliteren. Biedt blijvend de gelegenheid voor ontmoeting en discussie over woningbouw(processen). Dat geeft inzicht, betrokkenheid en begrip voor elkaars houding en standpunten.
- ✓ Veel gemeenten kampen met gebrek aan capaciteit. Kan de regio hierin een rol spelen?
- ✓ Iedere Achterhoekse gemeente hanteert momenteel een eigen aanpak als het gaat om woningbouwprojecten. Dat geldt ook voor de betrokken initiatiefnemers. Kan de regio een rol pakken als het gaat om het verzamelen en delen van bestaande werkwijzen en bijvoorbeeld 'succesverhalen' voor versnelling? Later kan aanvullend worden verkend of standaardisatie van (delen van) werkprocessen in de Achterhoek mogelijk is. *NB. Er is een scriptie beschikbaar (gemeente Oost Gelre) waarin de verschillend werkwijzen van Achterhoekse gemeenten zijn vergeleken.*
- ✓ Ontwerp op basis van voorliggend advise een 'routekaart', een handreiking met vaste en variabale gereedschappen voor samenwerking in en het proces van woningbouwprojecten in de regio.

# Samen sneller bouwen in de Achterhoek

- beschouwingen van de voorbereidende werkgroep -

- Bernadette Arends, gemeente Bronckhorst
- Nick Lurvink, gemeente Berkelland
- Niek Bennink, Wonion
- Marijke Minderman, ProWonen
- Vincent Brus, bureau Kwiek
- André Walvoort, Walvoort Ontwikkelaars
- Dirk-Jan Klaassen, KlaassenGroep
- *Onder voorzitterschap van Mariël Gerritsen, Franklr*